









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Silvergranen i Fjugesta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Silvergranen i Fjugesta med säte i FJUGESTA org.nr. 716411-5342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lekeberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjugesta 3:170	1980-01-01	1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2664
18	garageplatser	172
12	p-platser	0
Totalt 66 objekt		**2836**

Föreningens lägenheter fördelas på:
4 st 1 r o k 50,0 m2
16 st 2 r o k 72,0 m2
16 st 3 r o k 82,0 m2

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Håkan Trygg	Ordförande	2021-07-01
Lilian Strid	Ledamot	2009-05-25
Sandor Kosik	Ledamot	2007-05-15
Mats Bergström	Ledamot	2022-06-16

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Håkan Trygg, Sandor Kosik och Mats Bergström.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sandor Kosik, Sven-Håkan Trygg och Mats Bergström.

Revisorer har varit: Erik Sjöberg med Stefan Dahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven-Håkan Trygg (sammankallande) och Mats Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningens förre vicevärd och tillika styrelseledamot Per-Åke Simonsson har avlidit.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 i föreningslokalen. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-10 i föreningslokalen. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Stämman behandlade nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

Ingen höjning är registrerad för 2024

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 562 389 kr. Under året har föreningen amorterat 220 000 kr.
Föreningen har inget lån som ska villkorsändras under 2024.

Prisutvecklingen i Sverige och omvärlden under våren 2024 är det som kommer att ligga till grund för styrelsens ställningstagande till om det kan bli aktuellt med förändrade månadsavgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Utbyte 37 VV-beredare
2019	Relining
2016	Fönsterbyte
2015	Loft- och balkongrenovering
2011	Enhetsmätning el
2004	Byte spiskåpor

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 2023-09-10.

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

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

Utbyte av samtliga 18 garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Föreningen har haft medlemsträff med enklare förtäring efter extra stämman 10/9-23 och julfest 15/12-23

Föreningen har en egen e-postadress: brfsilvergranen@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	444	323	309	286	278
Skuldsättning, kr/kvm	2 314	2 392	2 469	2 547	2 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 635	2 546	2 629	2 711	2 794
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	207	170	186	210	207
Årsavgifter, kr/kvm	874	768	780	785	795
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	848	749	762	764	772
Nettoomsättning, tkr	2 404	2 113	2 139	2 130	2 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	953	634	379	383	494
Soliditet, %	52	49	46	43	41

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

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

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. I detta nyckeltal ingår även IMD

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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	253 557	0	0	253 557
Underhållsfond, kr	2 374 670	0	121 000	2 495 670
S:a bundet eget kapital, kr	**2 628 227**	**0**	**121 000**	**2 749 227**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 741 772	634 030	−121 000	4 254 802
Årets resultat, kr	634 030	−634 030	952 624	952 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 375 802**	**0**	**831 624**	**5 207 426**
S:a eget kapital, kr	**7 004 029**	**0**	**952 624**	**7 956 653**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 375 802
Årets resultat, kr	952 624
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 207 426**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 207 426**

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

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 621	2 113 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 254	0
Summa rörelseintäkter		**2 548 875**	**2 113 258**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 091 235	-956 704
Planerat underhåll	Not 5	0	-11 613
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 225	-159 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 385	-270 638
Summa rörelsekostnader		-1 574 845	-1 398 186
Rörelseresultat		**974 031**	**715 072**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	93 167	13 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 574	-94 519
Summa finansiella poster		-21 407	-81 042
Årets resultat		**952 624**	**634 030**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-121 000	-121 000
Disposition underhållsfond		0	11 613
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-121 000	-109 387
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**831 624**	**524 643**

Balansräkning		**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	10 466 115	10 038 410
Mark	Not 11	418 990	418 990
Inventarier	Not 12	0	0
		10 885 105	10 457 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	439	439
Långfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
		1 000 439	1 000 439
Summa anläggningstillgångar		11 885 543	11 457 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	503	132
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 900 613	2 717 037
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	153 137	6 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 490	159 456
		3 261 743	2 883 037
Kassa och bank	Not 17	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		3 264 743	2 886 037
Summa tillgångar		**15 150 286**	**14 343 876**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Insatser		253 557	253 557
Underhållsfond		2 495 670	2 374 670
		2 749 227	2 628 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 254 802	3 741 772
Årets resultat		952 624	634 030
		5 207 426	4 375 802
Summa eget kapital		7 956 653	7 004 029
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	6 342 389	4 116 389
		6 342 389	4 116 389
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	220 000	2 666 000
Leverantörsskulder		123 469	87 894
Aktuell skatteskuld		3 180	3 180
Fond för inre underhåll		100 174	125 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	64 128	53 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	340 294	287 453
		851 244	3 223 458
Summa skulder		7 193 633	7 339 847
Summa eget kapital och skulder		**15 150 286**	**14 343 876**

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	952 624	634 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	307 385	270 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 260 009	904 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-195 130	68 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 786	-13 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 138 665	959 869
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-735 090	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-735 090	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 000	-220 000
Årets kassaflöde	**183 575**	**739 869**
Likvida medel vid årets början	**3 720 037**	**2 980 168**
Likvida medel vid årets slut	**3 903 613**	**3 720 037**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 068 035 kr. (8 068 035 kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 891 584	1 735 344
	Hyror	72 000	72 000
	Övriga avgifter	435 829	311 649
	Övriga intäkter	15 708	6 015
	Bruttoomsättning	2 415 121	2 125 008
	Hyresbortfall	-10 500	-11 750
		2 404 621	**2 113 258**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Elstöd	144 254	0
		144 254	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	108 391	97 157
	Reparationer	27 791	20 216
	El	492 592	384 585
	Vatten	93 928	98 442
	Sophämtning	32 445	33 071
	Övriga avgifter	134 751	130 094
	Förvaltningskostnader	115 496	114 407
	Fastighetsavgift	51 470	51 470
	Övriga driftskostnader	34 372	27 264
		1 091 235	**956 704**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	0	11 613
		0	**11 613**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	96 560	92 280
	Vicevärdsarvode	15 000	15 000
	Övriga arvoden	37 400	20 916
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	208	11 049
	Sociala kostnader	25 057	17 986
		176 225	**159 231**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	307 385	270 638
		307 385	**270 638**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	91 906	13 382
	Ränteintäkter skattekonto	1 261	11
	Övriga finansiella intäkter	0	84
		93 167	**13 477**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	114 574	94 519
		114 574	**94 519**

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	14 015 785	14 015 785
	Årets nyanskaffning	735 090	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 750 875	14 015 785
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 977 376	-3 706 738
	Årets avskrivningar	-307 385	-270 638
	Utgående avskrivningar	-4 284 761	-3 977 376
	Bokfört värde	**10 466 114**	**10 038 410**
	Taxeringsvärde för Fjugesta 3:170 i Lekeberg. Värdeår 1980.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	13 000 000	13 000 000
	Byggnad - lokaler	172 000	172 000
		13 172 000	13 172 000
	Mark - bostäder hyreshus	2 830 000	2 830 000
	Mark - lokaler	226 000	226 000
		3 056 000	3 056 000
	Taxeringsvärde totalt	16 228 000	16 228 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	418 990	418 990
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 990	418 990
	Bokfört värde	**418 990**	**418 990**
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	39 745	39 745
	Årets avyttringar	-16 245	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 500	39 745
	Ingående avskrivningar	-39 745	-39 745
	Återförda avskrivningar pga avyttring	16 245	0
	Utgående avskrivningar	-23 500	-39 745
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 13	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	**439**	**439**
Not 14	**Långfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-12-12, ränta 3,45 %	1 000 000	1 000 000
	Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
		1 000 000	**1 000 000**

Transaktion 09222115557510868410 Signerat ST, MB, LS, SK, ES, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 15	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	503	132
		503	**132**
Not 16	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	153 137	6 412
		153 137	**6 412**
Not 17	**Kassa och bank**		
	Handkassa	3 000	3 000
		3 000	**3 000**

Not 18 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	253 557	2 374 670	3 741 772	634 030
Omföring av årets resultat enligt årstämma				634 030	-634 030
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			121 000	-121 000	
Årets resultat					952 624
Belopp vid årets slut	**0**	**253 557**	**2 495 670**	**4 254 802**	**952 624**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	111099	1,43%	2026-03-30	1 625 000	50 000
Stadshypotek AB	225095	4,50%	2027-09-30	2 446 000	88 000
Stadshypotek AB	89343	1,29%	2025-09-30	2 491 389	82 000
				6 562 389	220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**6 342 389**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 5 462 389

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	8 543 000	8 543 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**8 543 000**	**8 543 000**

Not 20	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	220 000	220 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	2 446 000
		220 000	**2 666 000**
Not 21	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	21 196	14 717
	Källskatt	42 932	38 320
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
		64 128	**53 037**
Not 22	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	180 781	175 457
	Upplupna räntekostnader	36 747	15 522
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 766	96 474
		340 294	**287 453**

Noter	2023-12-31	2022-12-31

Fjugersta, 2024

Digitalt signerad av

Sven-Håkan Trygg

Lilian Strid

Mats Bergström

Sandor Kosik

Revisionsberättelsen är digitalt signerad av

Erik Sjöberg

Av stämman vald revisor

Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Silvergranen i Fjugesta, org.nr. 716411-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silvergranen i Fjugesta för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 Silvergranen i Fjugesta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Sjöberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SVEN-HÅKAN TRYGG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 16:36:30

MATS BERGSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:52:50

LILIAN STRID
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:00:54

SANDOR KOSIK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 15:01:22

ERIK SJÖBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 22:42:27

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:27:04

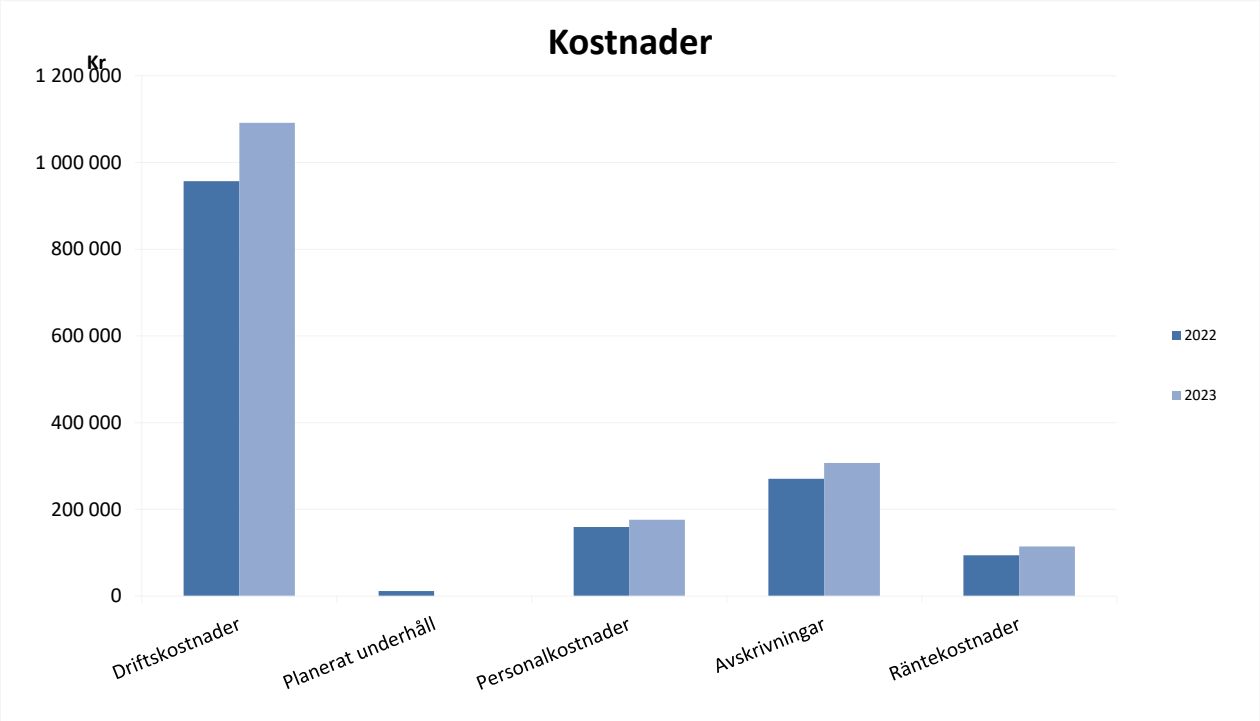
REVISIONSBERÄTTELSE 2023

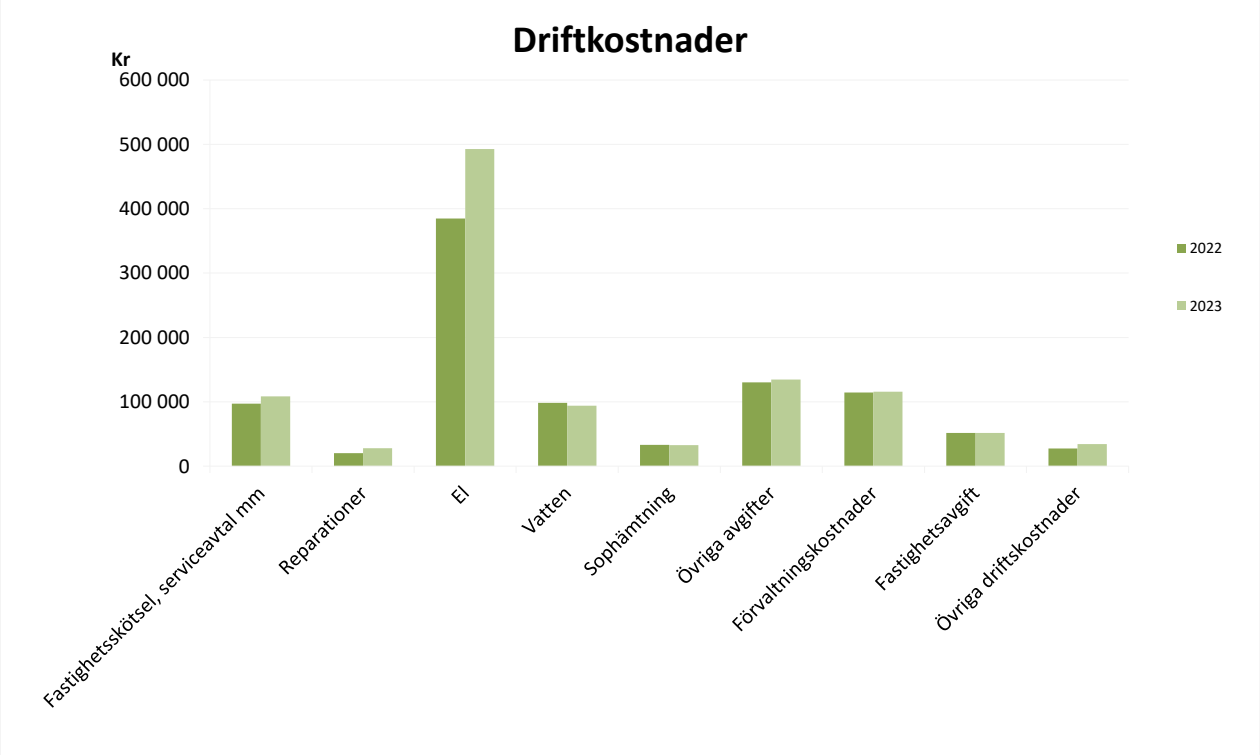
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Silvergranen i Fjugesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK SJÖBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 22:42:58

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:28:35

HSB – där möjligheterna bor


Kostnader
Kr
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
2022
2023
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader


Driftkostnader
Kr
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
2022
2023
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Silvergranen i Fjugesta



444
KR/KVM
SPARANDE





2314
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



207
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



874
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

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.