









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Salen i Alvesta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Salen i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 716403-7660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 18	1984-01-01	1984 och 1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. 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
3	lokaler (hyresrätt)	283
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1018
25	p-platser	0
Totalt 43 objekt		**1301**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 3 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2021-08-07	
Karl Jonas Chri Johansson	Ledamot	2021-08-07	2023-06-20
Robert Andersson	HSB Ledamot	2021-10-18	
Dijana Gigic	Ledamot	2023-06-20	
Almir Muratovic	Ledamot	2022-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dean Sparrewath Nielsen och Almir Muratovic.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Andersson, Dean Sparrewath Nielsen, Dijana Gigic och Almir Muratovic.

Revisorer har varit: Carl Fagergren med Valon Gashi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marketta Bretz (ordförande), Anette Thygesen samt Valdemar Schröder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-04-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Uteplatsen omgjord
2015	Ommålning av trapphus
2015	Reparation av hussockel
2015	OVK
2015	Motorvärmare för parkeringsplatserna installerad
2016	Upprustning av trädgård
2017	Ny varmvattenpump samt nya termostater för samtliga element i huset
2019	OVK
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2022	Taktvätt och nockband installerade
2022	Nyt ventilationsaggregat till Pizzerian
2023	OVK
2023	Byte av tvättmaskin

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

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fönster och loftsgångar
2024-2025	Byte av fläktaggregat T1/F1
2025	Hissrenovering
2026	Putsa om fasader
2026	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	240	209	228	306	214
Skuldsättning, kr/kvm	3 539	3 627	3 702	3 763	3 825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 522	4 635	4 735	4 813	4 888
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	252	223	214	184	206
Årsavgifter, kr/kvm	914	830	806	790	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	77	75	74	99
Totala intäkter, kr/kvm	987	839	845	832	822
Nettoomsättning, tkr	1 248	1 091	1 100	1 083	1 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	19	−116	205	87
Soliditet, %	27	26	25	26	24

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

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

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

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	446 998	0	0	446 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	937 905	0	72 125	1 010 030
S:a bundet eget kapital, kr	**1 384 903**	**0**	**72 125**	**1 457 028**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	323 420	19 209	−72 125	270 504
Årets resultat, kr	19 209	−19 209	68 555	68 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**342 629**	**0**	**−3 570**	**339 059**
S:a eget kapital, kr	**1 727 532**	**0**	**68 555**	**1 796 087**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 875 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	342 629
Årets resultat, kr	68 555
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	60 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**339 059**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**339 059**

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

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 247 523	1 090 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 916	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 283 439**	**1 090 965**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-585 522	-548 829
Underhåll enligt plan	Not 5	-60 875	-70 292
Övriga externa kostnader	Not 6	-130 790	-88 901
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-97 196	-95 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-182 415	-182 415
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 056 798**	**-986 336**
RÖRELSERESULTAT		**226 642**	**104 629**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 613	2 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 699	-87 661
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-158 086**	**-85 420**
ÅRETS RESULTAT		**68 555**	**19 209**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 454 024	5 636 439
Summa materiella anläggningstillgångar		5 454 024	5 636 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**5 454 524**	**5 636 939**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		330	0
Avräkningskonto HSB		844 363	337 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 759	32 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 448	34 732
Summa kortfristiga fordringar		896 900	403 989
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		**1 196 900**	**1 003 989**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 651 424**	**6 640 928**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 998	446 998
Fond för yttre underhåll		1 010 030	937 905
Summa bundet eget kapital		1 457 028	1 384 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		270 504	323 420
Årets resultat		68 555	19 209
Summa fritt eget kapital		339 059	342 629
Summa eget kapital		**1 796 087**	**1 727 532**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 051 250	2 116 250
Summa långfristiga skulder		2 051 250	2 116 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 552 500	2 602 500
Leverantörsskulder		58 883	51 038
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 650	2 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 018	527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	176 036	140 708
Summa kortfristiga skulder		2 804 087	2 797 147
Summa skulder		**4 855 337**	**4 913 397**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 651 424**	**6 640 928**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	226 642	104 629
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	182 415	182 415
	409 057	287 044
Erhållen ränta	8 043	1 269
Erlagd ränta	-167 203	-87 463
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	249 896	200 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 824	-26 518
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	56 444	-150 212
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**322 165**	**24 119**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 000	-101 250
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-115 000**	**-101 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**207 165**	**-77 131**
Likvida medel vid årets början	937 198	1 014 329
Likvida medel vid årets slut	1 144 363	937 198
	207 165	**-77 131**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	6 333 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.

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	929 964	845 436
	Hyresintäkt lokaler	249 432	192 097
	Hyresintäkt garage och bilplatser	68 130	60 900
	Hyresrabatter	0	-9 525
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	2 057
		1 247 523	**1 090 965**
Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Elstöd	35 916	0
		35 916	**0**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-76 024	-84 534
	Ventilationsrensning	-7 890	-10 604
	El	-121 253	-122 620
	Uppvärmning	-146 905	-136 001
	Vatten	-60 330	-32 008
	Renhållning	-20 082	-17 184
	Bevakningskostnader	0	-8 599
	TV, bredband, iptelefoni	-34 420	-32 628
	Obligatoriska besiktningar	-13 117	0
	Serviceavtal	0	-16 177
	Hissar serviceavtal & besiktning	-21 573	-13 028
	Förvaltningskostnader	-33 837	-26 645
	Försäkringar	-14 156	-13 351
	Fastighetsskatt	-33 215	-32 165
	Övriga driftskostnader	-2 721	-3 284
		-585 522	**-548 829**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-60 875	0
	Underhåll tak	0	-70 292
		-60 875	**-70 292**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 881	-5 524
	Övriga förvaltningskostnader	-99 039	-68 685
	Föreningsverksamhet	-1 150	-847
	Kontorsutrustning och -material	0	-381
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-600	-260
	Medlemsavgifter HSB	-10 999	-10 112
	Stämma och styrelse	-5 121	-3 092
		-130 790	**-88 901**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-20 150	-27 100
	Löner för anställda	-29 645	-34 130
	Vicevärdsarvode	-18 000	-1 400
	Övriga arvoden	-1 000	-3 350
	Övriga personalkostnader	-6 143	-8 889
	Sociala avgifter	-21 757	-21 030
	Utbildning	-500	0
		-97 196	**-95 900**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-159 678	-159 678
	Markanläggningar	-22 737	-22 737
		-182 415	**-182 415**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

	2023-12-31	2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 445 024	7 445 024
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	319 712	319 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 314 736**	**8 314 736**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 509 904	-2 350 226
Årets avskrivningar byggnader	-159 678	-159 678
Ingående avskrivningar markanläggningar	-168 393	-145 656
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 737	-22 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 860 712**	**-2 678 297**
Utgående redovisat värde	**5 454 024**	**5 636 439**
Redovisade värden byggnader	4 775 442	4 935 120
Redovisade värden mark	550 000	550 000
Redovisade värden markanläggningar	128 582	151 319

Fastighetsbeteckning: Beväringen 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	7 200 000	1 905 000	9 105 000	9 105 000
Lokaler	1984	742 000	196 000	938 000	938 000
		7 942 000	**2 101 000**	**10 043 000**	**10 043 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 238 000	7 238 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**7 238 000**	**7 238 000**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 612	1 944
Övriga kortfristiga fordringar	6 147	30 115
	13 759	**32 059**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

	2023-12-31	2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	15 198	14 156
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 698	8 605
Upplupna ränteintäkter	2 542	972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 010	10 999
	38 448	**34 732**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	400 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-02-29	300 000	200 000
			300 000	**600 000**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,55%	2025-03-30	2 116 250	65 000
Stadshypotek AB		5,02%	2024-09-30	2 487 500	50 000
				4 603 750	**115 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 051 250**
Nästa års amortering av långfristig skuld	65 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 487 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 552 500**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	460 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 028 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 646	2 372
Slutskatteskuld föregående år	4	2
	2 650	**2 374**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	12 244	0
Personalens källskatt	720	207
Arbetsgivaravgifter	754	20
Övriga kortfristiga skulder	300	300
	14 018	**527**

Transaktion 09222115557511518490 Signerat DSN, RA, AM, DG, CF, CB

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden	14 850	13 650
Upplupna sociala avgifter	4 666	4 289
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 970	25 456
Upplupna räntekostnader	694	198
Upplupen revision	13 700	13 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 770	84 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 386	0
	176 036	**140 708**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Dean Sparrewath Nielsen

Almir Muratovic

Dijana Gigic

Robert Andersson

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

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Salen i Alvesta, org.nr. 716403-7660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Salen i Alvesta 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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Salen i Alvesta 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DEAN SPARREWATH NIELSEN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:31:16

ROBERT ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:05:01

ALMIR MURATOVIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:30:22

DIJANA GIGIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:31:23

CARL FAGERGREN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:50:23

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:45:50

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CARL FAGERGREN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:50:10

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:45:32

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.