



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kirgisen i Tidaholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kirgisen i Tidaholm med säte i Tidaholm org.nr. 767200-0499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tidaholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Antennen 4	1944-09-02	1944
Kirgisen 10	1944-09-02	1944

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under 2018.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	327
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1644
12	garageplatser	0
Totalt 55 objekt		1971

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 20 st 2 rok, 4 st 3 rok.

På fastigheten finns tre bostadshus med tillsammans sju trapphus med adresserna Brogatan 4-16.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jesper Lundberg	Ordförande
Marianne Gustafson	Ledamot
Pekka Jokela	Ledamot
Annika Karlsson	Ledamot
Emil Ödvall	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Lundberg, Emil Ödvall och Pekka Jokela.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pekka Jokela, Annika Karlsson, Emil Ödvall och Jesper Lundberg.

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

Valberedning har varit: Styrelsen har utgjort valberedning, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2023-04-20.

Under 2023 har balkongstolpar som varit rostskadade blivit ersatta, alla stolpar är nu besiktigade och godkända.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	Omfattande renovering
2005-2007	Målning och byte av skadad panel
2009-2011	Relining
2015	Byte av balkongdörrar

Under 2024 planeras att byta vindskivor på taken och asfaltering av gångytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30, varav 29 innehar bostadsrätt.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30, varav 29 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	286	266	296	239	214
Skuldsättning, kr/kvm	2 543	2 583	2 876	2 916	3 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 049	3 097	3 448	3 496	3 723
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	200	195	203	179	187
Årsavgifter, kr/kvm	1 046	1 016	1 005	995	976
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	915	882	865	860	849
Nettoomsättning, tkr	1 791	1 738	1 704	1 694	1 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	288	350	296	1 055	205
Soliditet, %	42	40	35	33	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 631	0	0	23 631
Underhållsfond, kr	2 860 798	0	226 701	3 087 499
S:a bundet eget kapital, kr	2 884 429	0	226 701	3 111 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	412 216	349 627	-226 701	535 142
Årets resultat, kr	349 627	-349 627	287 885	287 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	761 843	0	61 184	823 027
S:a eget kapital, kr	3 646 272	0	287 885	3 934 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 345 000 kr och ianspråktagande har skett med 118 299 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	761 843
Årets resultat, kr	287 885
Reservation till underhållsfond, kr	-345 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 299
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	823 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	823 027

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	287 885 kr
Avsättning till underhållsfond	-345 000 kr
Disposition ur underhållsfond	<u>118 299 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-226 701 kr

Resultat efter fondförändring **61 184 kr**

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 791 345	1 737 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 080	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 804 425	1 737 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 019 364	-893 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 893	-126 484
Personalkostnader	Not 6	-119 372	-106 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 194	-158 194
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 430 823	-1 284 709
RÖRELSERESULTAT		373 602	453 266
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		40 108	4 856
Räntekostnader		-125 825	-108 495
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-85 717	-103 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 885	349 627
ÅRETS RESULTAT		287 885	349 627

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 836 233	6 994 427
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 836 233	6 994 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 836 733	6 994 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		99	0
Övriga fordringar	Not 10	733 904	959 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 199	51 141
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		793 202	1 010 729
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 650 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 650 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 443 202	2 110 729
SUMMA TILLGÅNGAR		9 279 934	9 105 656

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 631	23 631
Fond för yttre underhåll		3 087 499	2 860 798
Summa bundet eget kapital		3 111 130	2 884 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		535 142	412 216
Årets resultat		287 885	349 627
Summa fritt eget kapital		823 027	761 843
Summa eget kapital		3 934 157	3 646 272
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 055 000	5 013 192
Summa långfristiga skulder		3 055 000	5 013 192
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 958 192	77 952
Leverantörsskulder		66 234	91 339
Skatteskulder		8 923	5 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 482	16 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	245 946	254 903
Summa kortfristiga skulder		2 290 777	446 192
Summa skulder		5 345 777	5 459 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 279 934	9 105 656

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	373 602	453 266
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	158 194	158 194
	<u>531 796</u>	<u>611 460</u>
Erhållen ränta	40 108	4 856
Erlagd ränta	-125 825	-108 495
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>446 080</u>	<u>507 821</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 376	-7 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-35 656	31 385
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	402 048	531 299
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-77 952	-577 952
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-77 952	-577 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	324 096	-46 653
Likvida medel vid årets början	2 047 543	2 094 197
Likvida medel vid årets slut	<u>2 371 640</u>	<u>2 047 543</u>
	324 096	-46 653

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: 80 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	5 478 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	1 719 840	1 669 740
Hysesintäkt lokaler	31 870	31 870
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 000	33 500
Hysesrabatter	-840	-840
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 295	1 460
Övriga intäkter och ersättningar	2 180	2 245
	1 791 345	1 737 975
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, elstöd	13 080	0
	13 080	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 612	-38 257
El	-58 827	-57 313
Uppvärmning	-246 758	-236 739
Vatten	-89 578	-89 839
Renhållning	-43 193	-39 246
TV, bredband, iptelefoni	-90 244	-90 244
Förvaltningskostnader	-241 246	-240 369
Försäkringar	-25 354	-20 051
Fastighetsskatt	-38 490	-38 490
Periodiskt underhåll	-118 299	-15 595
Övriga driftskostnader	-14 763	-27 748
	-1 019 364	-893 891
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-100 649	-95 870
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 106	-1 981
Förbrukningsinventarier	-199	-499
Medlemsavgifter HSB	-16 756	-16 095
Stämma och styrelse	-2 383	-1 339
	-133 893	-126 484
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 127	-40 316
Vicevärdsarvode	-40 000	-36 000
Övriga arvoden	0	-7 500
Övriga personalkostnader	-4 950	-222
Revisionsarvode	-5 000	-4 500
Sociala avgifter	-19 295	-17 602
	-119 372	-106 140
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-158 194	-158 194
	-158 194	-158 194

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 145 257	10 145 257
Ingående anskaffningsvärde mark	33 880	33 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 179 137	10 179 137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 184 710	-3 026 516
Årets avskrivningar byggnader	-158 194	-158 194
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 342 904	-3 184 710

Utgående redovisat värde

6 836 233 6 994 427

Redovisade värden byggnader

6 802 353 6 960 547

Redovisade värden mark

33 880 33 880

Fastighetsbeteckning: Kirgisen 10 och Antennen 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	10 000 000	2 260 000	12 260 000	12 260 000
Lokaler		120 000	51 000	171 000	171 000
		10 120 000	2 311 000	12 431 000	12 431 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 022 000	10 022 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 022 000	10 022 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	721 640	947 543
Skattekonto	12 264	12 045
	733 904	959 588

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 199	51 141
	59 199	51 141

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-28	100 000	100 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-07	250 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-23	300 000	0
			1 650 000	1 100 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,76%	2024-12-01	1 903 192	22 952
Stadshypotek AB	4,44%	2027-06-30	1 350 000	40 000
Tidaholms Sparbank	1,75%	2025-05-10	1 760 000	15 000
			5 013 192	77 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 055 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				55 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 903 192
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 958 192
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				311 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 623 432
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 230	900
Arbetsgivaravgifter	419	306
Medlemmarnas inre fond	9 833	9 833
Övriga kortfristiga skulder	0	5 018
	11 482	16 057

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 924	8 002
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 946	150 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 076	95 914
	245 946	254 903

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annika Karlsson

.....
Emil Ödvall

.....
Marianne Gustafson

.....
Jesper Lundberg

.....
Pekka Jokela

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

Jan Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kirgisen i Tidaholm, org.nr. 767200-0499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JESPER LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 07:20:55



EMIL ÖDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:18:18



MARIANNE GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 16:07:51



ANNIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 10:36:28



PEKKA JOKELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:06:24



JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:32:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:48:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:34:23



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:47:53



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.