



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Betslet i Skara

MEDLEM I HSB





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Betslet i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-2376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valhall 8	1970-10-29	1972
Verdandi 6	1971-04-06	1972

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 514
17	lokaler (hyresrätt)	200
11	garageplatser i källarplan	192
20	kallgarage	288
Totalt 150 objekt		7 194

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Det finns också 73 p-platser i bostadsrättsföreningen.

Föreningens adresser är Valhallagatan 19-23 och Valhallagatan 28-36 i Skara.

Energideklaration är utförd och godkänd år 2018. Lekplatsbesiktningar har gjorts efter renoveringarna 2019 och 2022. Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har senast godkänts år 2021. Radonmätning har senast utförts under åren 2021-2022.

Föreningen går fortlöpande över till modern LED-belysning. Dels för att få bort PCB men även för att spara energi. I anslutning till fönsterrenoveringen och installation av säkerhetsdörrar, så utfördes det asbestsanering på de ställen där sådant fanns. Investeringen i Lorentzons reglersystem gällande fjärrvärmen fungerar bra och ger föreningen väsentliga energi- och kostnadsbesparingar.

Föreningen har en breddskapsplan som skall kunna vara som ett stöd för föreningen när diverse skadeärenden uppkommer.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Abdul Sheh Gibril	Ordförande	
Siw Widegren	Ledamot	
Claes Janke	Sekreterare	
Roland Franzén	Vice ordförande	
Cina Larsson	Ledamot	
Anneli Larsson	Ledamot, HSB	
Vincent Andersson	Ledamot	
Stellan Skoog	Ledamot	2023-07-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Franzén och Claes Janke.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Janke, Roland Franzén, Vincent Andersson och Abdul Sheh Gibril.

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

Valberedning har varit: Therese Andersen (ordförande), Emil Gunnarsson och Conny Lindberg valda vid föreningsstämman.

Styrelsen delar gemensamt på vicevärdsuppdraget i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Extra föreningsstämma har sedan hållits 2023-09-27. På dessa bägge stämmor har föreningen uppdaterat sina stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2023-04-01 med 5%. En höjning med 4 % är sedan registrerad 2024-04-01. Förutom att det kostat stora pengar att renovera på Valhallagatan 23 så har såväl taxorna för fjärrvärme och vatten höjts kraftigt. Föreningen behöver också spara pengar inför fortsatt nödvändiga underhållsbehov som exempevis våra fasader.

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 2023-05-09.

Föreningen har under en längre tid haft en tvist med en boende där föreningen utöver störningar har förorsakats stora reparationskostnader. Ärendet har också kostat föreningen pengar då jurister har behövt kopplas in och ärendet har behövt tas upp i Tingsrätt. En förlikning i ärendet har nåtts under våren 2024 och föreningen har betydande fordringar på den nu avflyttade bostadsrättshavaren.

Under senhösten 2023 var det möjligt för berörda bostadsrättsinnehavare att återflytta till Valhallagatan 23 som drabbades av branden 2022. Den största delen av totalkostnaden 33 mkr togs av försäkringarna men 4,9 mkr har föreningen fått stå för i form av självrisker och ålderavdrag. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 2 mkr.

Utöver brandreoveringen så är nedanstående exempel på andra åtgärder under verksamhetsåret:

- nya tvättmaskiner i 19 och 32
- beskärning och hälskontroll av träd
- renovering av lägenhet i föreningens ägo
- fortsatt arbete med att byta dåliga rotventiler
- byte dörrar och lås på elcentralerna 19-23
- reparererat skador på våra parkeringar
- bytt expansionskärl i pannrummet på 19
- fortlöpande arbete med exempelvis trasiga köksfläktar, blandare och eluttag.
- inspektioner vid byte av lägenhetsinnehavare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Stamrenovering
2012-2014	Balkongrenovering
2017	Fönsterbyten
2020	Byte till säkerhetsdörrar och nytt låssystem
2021	Genomgång av ventilationen inkl takfläktar
2022-23	Brandreparationer Valhallagatan 23

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Säkerhetsanordningar tak B1
2024-2025	Inspektion av golvbrunnar
2024-2025	Byte av värmeväxlare
2026-2029	Fasadrenoveringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Det har skett en avhysning med en efterföljande exekutiv auktion där föreningen köpt in lägenheten, för att sedan reparera och sälja lägenheten.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	223	227	221	250
Skuldsättning, kr/kvm	3 152	2 962	3 048	3 001	3 065
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 481	3 272	3 366	3 445	3 519
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	183	168	185	187	186
Årsavgifter, kr/kvm	872	838	826	812	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	89	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	829	793	837	735	661
Nettoomsättning, tkr	5 827	5 649	5 580	5 499	5 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1	865	576	654	1 027
Soliditet, %	23	22	21	20	17

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. Det har för 2023 återlagts utrangeringar, övriga rörelseintäkter, inköp av en lägenhet i egen ägo samt ett stort juridiskt ärende runt en avhysning.

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). Hänsyn har tagits till att en del av garagen är kallgarage.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Räkenskapsåret visar en förlust och man kan då markera att brandrenoveringen aktiverats det aktuella året, ett högre ränteläge, samt att det fått läggas större kostnader i ett avhysningsärendet.

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	389 900	0	0	389 900
Underhållsfond, kr	5 393 265	0	385 470	5 778 735
S:a bundet eget kapital, kr	5 783 165	0	385 470	6 168 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	502 268	865 040	-385 470	981 838
Årets resultat, kr	865 040	-865 040	-843	-843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 367 308	0	-386 313	980 995
S:a eget kapital, kr	7 150 473	0	-843	7 149 630

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 729 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 530 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	1 367 308
Årets resultat, kr	-843
Reservation till underhållsfond, kr	-729 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 530
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	980 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	980 995
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 827 121	5 649 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 597	53 084
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 963 718	5 702 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 103 288	-2 887 976
Underhåll enligt plan	Not 5	-343 530	-112 786
Övriga externa kostnader	Not 6	-673 419	-536 086
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-225 671	-225 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-791 345	-681 155
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-249 521	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 386 774	-4 443 925
RÖRELSERESULTAT		576 944	1 258 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 126	13 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 913	-407 437
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-577 787	-393 481
ÅRETS RESULTAT		-843	865 040

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-843	865 040
Reservering till fond för yttre underhåll	-729 000	-660 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	343 530	112 786
Överföring till balanserat resultat	-386 313	317 826

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

28 323 717

24 431 683

Pågående nyanläggningar

Not 10

0

3 491 309

Summa materiella anläggningstillgångar

28 323 717

27 922 992

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

28 324 217

27 923 492

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

4 339

41 705

Avräkningskonto HSB

1 117 335

2 125 395

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12

4 243

91

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

132 136

156 569

Summa kortfristiga fordringar

1 258 053

2 323 760

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

50 000

0

Summa kortfristiga placeringar

50 000

0

Kassa och bank

Kassa

3 947

1 354

Bank

Not 15

1 552 740

2 609 615

Summa kassa och bank

1 556 687

2 610 969

Summa omsättningstillgångar

2 864 740

4 934 730

SUMMA TILLGÅNGAR

31 188 957

32 858 221

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	389 900	389 900
Fond för yttre underhåll	5 778 735	5 393 265
Summa bundet eget kapital	6 168 635	5 783 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	981 838	502 269
Årets resultat	-843	865 040
Summa fritt eget kapital	980 995	1 367 309

Summa eget kapital**7 149 630** **7 150 474**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 403 200	13 697 600
Summa långfristiga skulder		6 403 200	13 697 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		16 269 400	7 614 400
Medlemmarnas inre fond	Not 17	227 705	210 728
Leverantörsskulder		320 843	3 355 736
Aktuell skatteskuld	Not 18	27 022	19 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	42 257	4 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	748 900	805 526
Summa kortfristiga skulder		17 636 127	12 010 147

Summa skulder**24 039 327** **25 707 747****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****31 188 957** **32 858 221**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	576 944	1 258 521
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	791 345	681 155
Utrangeringar	249 521	0
	<u>1 617 810</u>	<u>1 939 677</u>
Erhållen ränta	46 126	13 956
Erlagd ränta	-623 913	-407 437
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 040 022</u>	<u>1 546 196</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 647	-60 407
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 029 021	3 090 244
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 931 351</u>	<u>4 576 033</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 441 591	-3 491 309
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 441 591</u>	<u>-3 491 309</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 360 600	-614 401
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 360 600</u>	<u>-614 401</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 012 342	470 323
Likvida medel vid årets början	4 736 365	4 266 042
Likvida medel vid årets slut	<u>2 724 022</u>	<u>4 736 364</u>
	-2 012 342	470 323

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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 - 100 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.

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

122 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	5 446 146	5 223 627
Årsavgiftsbortfall bostäder	-48 909	0
Hysesintäkt lokaler	30 641	30 246
Hysesintäkt garage och bilplatser	149 943	143 507
Hysesintäkt övrigt	3 381	3 616
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	232 560	232 560
Avsatt till inre fond	-21 900	-21 900
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 718	31 877
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 541	5 830
	5 827 121	5 649 363

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	53 084
Faktureringar till bostadsrättsinnehavare	101 548	0
Bidrag (elstöd)	35 049	0
	136 597	53 084

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-451 472	-351 730
El	-144 933	-174 772
Uppvärmning	-810 175	-698 114
Vatten	-311 313	-287 833
Renhållning	-235 239	-288 233
Bevakningskostnader	-11 553	-12 222
TV, bredband, iptelefoni	-241 347	-241 211
Serviceavtal	-68 000	-34 000
Fastighetsskötsel	-598 191	-576 301
Försäkringar	-61 887	-54 003
Fastighetsskatt	-156 180	-156 180
Övriga driftskostnader	-12 999	-13 378
	-3 103 288	-2 887 976

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll lekplatser	0	-112 786
Underhåll VVS	-21 914	0
Underhåll dörrar	-22 500	0
Underhåll tvättstugor	-299 116	0
	-343 530	-112 786

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 875	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-230 247	-218 222
Föreningsverksamhet	-3 644	-4 424
Kontorsutrustning och -material	-6 643	-3 274
Telefonkostnader	-4 708	-2 137
Konsulter	-10 179	-63 588
Juridiska kostnader	-183 090	-127 306
Förbrukningsinventarier	-18 017	-35 797
Medlemsavgifter HSB	-48 650	-46 731
Stämma och styrelse	-23 828	-7 239
Arrende, hyra, leasing	-13 508	-12 044
Kundförluster (reserveringar)	-118 029	-3 700
	-673 419	-536 086

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 000	-60 000
Vicevärdsarvode	-71 100	-76 650
Övriga arvoden	-53 150	-48 875
Övriga personalkostnader	-550	-352
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-34 871	-34 045
	-225 671	-225 922

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-791 345	-681 155
	-791 345	-681 155

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 396 136	34 396 136
Omklassificering	3 491 309	0
Utrangering byggnad	-385 112	0
Årets investering byggnader	1 441 591	0
Ingående anskaffningsvärde mark	251 665	251 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 195 589	34 647 801

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 216 118	-9 534 963
Utrangering byggnad	135 591	0
Årets avskrivningar byggnader	-791 345	-681 155
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 871 872	-10 216 118

Utgående redovisat värde

28 323 717 24 431 683

Redovisade värden byggnader

28 072 052 24 180 018

Redovisade värden mark

251 665 251 665

Fastighetsbeteckning: Valhall 8 och Verdandi 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	38 000 000	12 200 000	50 200 000	50 200 000
Lokaler	1972	378 000	180 000	558 000	558 000
		38 378 000	12 380 000	50 758 000	50 758 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 24 000 000 24 000 000

Summa ställda säkerheter 24 000 000 24 000 000**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 491 309	0
Årets investering	1 441 591	3 491 309
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 932 900	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	3 491 309

Renoveringen efter branden på Valhallagatan 23 kostade totalt 33,3 mkr varav försäkringen tog 28,4 mkr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 243	91
	4 243	91

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 136

156 569

132 136**156 569****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Bostadsrätter i egen ägo

50 000

0

50 000**0****Not 15 BANK**

Sparbanken Skaraborg

8 451

2 652

SBAB Bank

1 544 289

2 606 963

1 552 740**2 609 615****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skaraborg		4,65%	2024-06-30	7 000 000	160 000
Stadshypotek AB		1,55%	2026-07-30	6 697 600	294 400
Stadshypotek AB		4,95%	2024-06-20	1 975 000	50 000
Swedbank Hypotek AB		2,58%	2024-06-19	7 000 000	160 000
				22 672 600	664 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 403 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

294 400

Lån som ska konverteras inom ett år

15 975 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

16 269 400

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 657 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

19 350 600

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

210 728

199 733

Avsättning

21 900

21 900

Uttag

-4 923

-10 905

227 705**210 728****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

27 022

19 714

27 022**19 714****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

4 027

2 565

Mervärdesskatt

1 211

Arbetsgivaravgifter

2 361

1 479

Övriga kortfristiga skulder

34 658

0

42 257**4 044**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	51 351	50 997
Förutbetalda årsavgifter och hyror	477 240	433 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 309	321 236
	748 900	805 526

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen har haft ett avhysningsärende som slutat i en förlikning våren 2024. Denna innebär att föreningen kommer att själva sälja lägenheten och sedan göra en avräkning mot den tidigare ägaren. Lägenheten som föreningen själva köpte in via en exekutiv auktion 2023 har under våren 2024 sålts för 108 tkr.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Abdul Sheh Gibril	Anneli Larsson	Cina Larsson
Claes Janke	Roland Franzén	Siw Widegren
Vincent Andersson	Stellan Skoog	

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

Jason Sarkari Revisor vald av föreningsstämman	Susanne Andersson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Betslet i Skara, org.nr. 768400-2376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Betslet i Skara 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Betslet i Skara 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.

Skara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jason Sarkari
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ABDUL SHEH GIBRIL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:56:46



CLAES JANKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:18:20



SIW WIDEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:19:09



STELLAN SKOOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:42:21



ROLAND FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 22:50:31



ANNELI LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:35:56



VINCENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 17:35:37



CINA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:09:15



JASON SARKARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:16:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:14:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JASON SARKARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:15:16



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:15:03



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.