



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tiden och Korpen i Vaggeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tiden och Korpen i Vaggeryd Org nr 769634-8684

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023/2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Tiden och Korpen i Vaggeryd har till ändamål att främja medlemmarnas Ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-05-04. Föreningen har sitt säte i Vaggeryd.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Vaggeryd Tiden 2, Vaggeryd Tiden 3 och Vaggeryd Korpen 3 som uppfördes 2017-2018. Fastigheterna består av 18 lägenheter. Fastighetens adresser är Sjögatan 1 A-J, 567 32 Vaggeryd och Korpgatan 19 A-H, 567 33 Vaggeryd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	2	rok	660,0	m ²
		8	st	3	rok	729,6	m ²
		18	st			1 389,6	m ²

På fastigheten finns 31 p-platser. En bilplats per lägenhet ingår i årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fasad samt reparation av panel

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 30-årig underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Föreningens årsavgifter ändrades senast 2024-05-01 då de höjdes med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för internet och tv med 4 968 kr/år per lägenhet. Respektive bostadsrättshavare har egna abonnemang för el, värme och vatten vilket debiteras efter förbrukning av leverantör.

Upplysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnaden samt större underhåll av fasaden. Årets kassaflöde är negativt vilket beror på att underhållet av fasaden finansierades genom medel från egen kassa. Föreningen har ett sparande på 338 kr/kvm.

Väsentliga avtal

- Ekonomisk förvaltning, HSB Mellersta Götaland
- Bredband och TV, Vaggeryd Energi
- Fastighetsförsäkring, Dina försäkringar
- El, Vaggeryd Energi

Medlemsinformation

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-11 med anledning av medlemskap i HSB samt nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21. På föreningsstämman togs ett andra beslut om HSB normalstadgar 2023 samt medlemskap i HSB. Stadgar registrerades på bolagsverket 2024-11-25. I samband med antagande av nya stadgar ändrades räkenskapsåret till kalenderår vilket medförde att räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 förlängdes med 6 månader till 2024-12-31 samt ändring av namn till HSB Brf Tiden & Korpen i Vaggeryd.

Under det förlängda räkenskapsåret året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Benny Klyver	Ordförande
Joakim Agrell	Ledamot
Tobias Fridén	Ledamot
Alexander Gustavsson	Ledamot
Gunilla Hasselblad	Ledamot
Catarina Runnö	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland
Rebecka Levander	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Hasselblad, Benny klyver, Alexander Gustavsson, Tobias Fridén samt suppleant Rebecka Levander.

Styrelsen har under det förlängda räkenskapsåret hållit 7 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Elin Skoghäll, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Valberedning har varit Lars Rohdin.

Flerårsöversikt

	2023/24 ⁽¹⁾	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning, tkr	1 511	950	955	956
Res. efter finansiella poster, tkr	-544	-153	-101	-107
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ⁽²⁾	709	612	612	612
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	88,9%			
Skuldsättning kr/kvm	10 305	10 375	10 414	10 479
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 305	10 375	10 414	10 479
Sparande kr/kvm	338			
Räntekänslighet	10,7%			
Energikostnad kr/kvm	12			

(1) Räkenskapsåret är förlängt och innefattar 18 månader vilket påverkar jämförelsetalen mellan åren.

(2) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där avgift för bredband och TV har inkluderats i årsavgiften per kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 844 000	3 066 000	333 504	-735 742	-153 344
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			85 000	-238 344	153 344
			418 504	-974 085	
Avsättn. till yttre underhåll -24			278 000	-278 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24			-452 874	452 874	
Årets resultat					-543 509
Belopp vid årets slut	20 844 000	3 066 000	243 630	-799 211	-543 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Ansamlad förlust	-799 211
Årets resultat	-543 509
	-1 342 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust	-1 342 720
	-1 342 720

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 243 630 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 511 134	950 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 624
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 511 134	958 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-286 720	-210 014
Underhåll enligt plan		-452 874	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 018	-94 418
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 830	-35 815
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-560 430	-373 620
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 432 872	-713 867
RÖRELSERESULTAT		78 262	244 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 206	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 976	-398 268
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-621 771	-398 253
ÅRETS RESULTAT		-543 509	-153 344

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 570 900	37 131 330
Summa materiella anläggningstillgångar		36 570 900	37 131 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0
Summa anläggningstillgångar		36 571 400	37 131 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		129 383	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 135	2 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 447	31 651
Summa kortfristiga fordringar		162 965	33 717
Kassa och bank			
Bank		510 527	720 097
Summa kassa och bank		510 527	720 097
Summa omsättningstillgångar		673 492	753 814
SUMMA TILLGÅNGAR		37 244 892	37 885 144

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 844 000	20 844 000
Upplåtelseavgifter	3 066 000	3 066 000
Fond för yttre underhåll	243 630	333 504
Summa bundet eget kapital	24 153 630	24 243 504

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-799 211	-735 742
Årets resultat	-543 509	-153 344
Summa ansamlad förlust	-1 342 720	-889 086

Summa eget kapital

22 810 910**23 354 418**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 506 700	9 567 060
Summa långfristiga skulder		9 506 700	9 567 060

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 813 710	4 843 890
Leverantörsskulder		0	4 343
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 888	1 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 684	113 678
Summa kortfristiga skulder		4 927 282	4 963 666

Summa skulder

14 433 982**14 530 726**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 244 892**37 885 144**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	78 262	244 909
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	560 430	373 620
	<u>638 692</u>	<u>618 529</u>
Erhållen ränta	16 206	15
Erlagd ränta	-637 976	-398 268
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>16 921</u>	<u>220 276</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	135	14 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 204	-27 091
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>10 852</u>	<u>207 649</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 539	-60 361
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-90 539</u>	<u>-60 361</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-80 187	147 288
Likvida medel vid årets början	720 097	572 809
Likvida medel vid årets slut	<u>639 910</u>	<u>720 097</u>
	-80 187	147 288

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 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:	20-120 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	0 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.

Särskilda upplysningar

Föreningen har förlängt räkenskapsåret till 18 månader vilket påverkar belopp i resultat- och balansräkning. Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från och med 2024-01-01. Därav redovisas vissa belopp i resultat- och balansräkning under andra poster jämfört med föregående år. Nettoresultatet har ej påverkats.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 343 648	850 728
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 362	10 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	134 136	89 424
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 736	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 984	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	268	0
	1 511 134	950 152
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	8 624
	0	8 624
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 646	-44 695
El	-16 561	-10 865
Renhållning	-37 898	-25 373
TV, bredband, iptelefoni	-142 747	-91 584
Förvaltningskostnader	-10 828	0
Försäkringar	-59 504	-35 235
Övriga driftskostnader	-12 536	-2 262
	-286 720	-210 014
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-72 393	-57 418
Konsulter	0	-17 500
	-85 018	-94 418
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Vicevärdsarvode	-43 145	-32 500
Sociala avgifter	-4 685	-3 315
	-47 830	-35 815
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-560 430	-373 620
	-560 430	-373 620

2024-12-31

2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2138

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 315 038

29 315 038

Ingående anskaffningsvärde mark

9 684 962

9 684 962

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**39 000 000****39 000 000****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 868 670

-1 495 050

Årets avskrivningar byggnader

-560 430

-373 620

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 429 100****-1 868 670****Utgående redovisat värde****36 570 900****37 131 330**

Redovisade värden byggnader

26 885 938

27 446 368

Redovisade värden mark

9 684 962

9 684 962

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

Bostäder hyreshus

2018

20 800 000

2 951 000

23 751 000

23 751 000

20 800 000**2 951 000****23 751 000****23 751 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-06-30**

Fastighetsinteckning

15 090 000

15 090 000

Summa ställda säkerheter**15 090 000****15 090 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

0

500**0****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 120

2 066

Övriga kortfristiga fordringar

3 015

0

6 135**2 066****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 447

31 651

27 447**31 651**

2024-12-31

2023-06-30

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,53%	2027-06-23	4 773 470	20 120
Swedbank Hypotek AB		4,42%	2025-06-18	4 773 470	20 120
Swedbank Hypotek AB		2,02%	2026-06-17	4 773 470	20 120
				14 320 410	60 360
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 506 700
Nästa års amortering av långfristig skuld					40 240
Lån som ska konverteras inom ett år					4 773 470
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 813 710
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					241 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 018 610
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	763	750
Personalens källskatt	840	750
Arbetsgivaravgifter	285	255
	1 888	1 755

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 966	3 311
Förutbetalda årsavgifter och hyror	81 458	82 111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 260	28 256
	111 684	113 678

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alexander Gustavsson

Benny Klyver

Catarina Runnö

Gunilla Hasselblad

Joakim Agrell

Tobias Fridén

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

Elin Skoghäll

Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tiden & Korpen i Vaggeryd, org.nr. 769634-8684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tiden & Korpen i Vaggeryd för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Tiden & Korpen i Vaggeryd för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vaggeryd

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Skoghäll
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tiden och Korpen i Vaggeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY KLYVER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:31:49



GUNILLA HASSELBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:42:08



TOBIAS FRIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:35:37



ALEXANDER GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:56:00



JOAKIM AGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:43:45



CATARINA RUNNÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:33:58



ELIN SKOGHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:06:40



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:05:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tiden och Korpen i Vaggeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN SKOGHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:03:57



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:05:43



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.