



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skrandan i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skrandan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3397 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dunshult 8:1	1979-02-26	1979

Totalt 1 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3952
26	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3952

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 24 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kim Ingebretsen	Ordförande
Anders Bernhall	Ledamot
Carina Stångberg	Ledamot
Ove Eriksson	Ledamot
Anette Rydberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Bernhall och Carina Stångberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Anders Bernhall, Carina Stångberg, Anette Rydberg, Kim Ingebretsen.
Firman tecknas av styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening

Revisorer har varit: Thomas Eklund med Fredrik Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-06. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Anledningen till att månadsavgiften höjdes är en kombination av att föreningens kostnader för fjärrvärme, avfallshantering, elkostnader, serviceavtal med HSB, räntekostnader på föreningens lån höjs.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtligt fönster
- Byte av ventilationsanläggningar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen enligt underhållsplan för följande större åtgärder:

- Byte av utomhusarmatur på gemensamma ytor
- Rengöring och ommålning av farstukvistar
- Undersöka möjlighet att installera laddstolpar
- Begära in anbud på byte av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 varav 53 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56 varav 55 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	271	293	306	278	272
Skuldsättning, kr/kvm	1 639	1 446	1 506	1 571	1 627
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	141	138	128	123	126
Driftskostnad, kr/kvm	367	365	337	376	366
Årsavgifter, kr/kvm	747	732	718	704	697
Totala intäkter, kr/kvm	756	742	727	709	702
Nettoomsättning, tkr	2 987	2 931	2 872	2 803	2 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	449	651	764	728	716
Soliditet, %	53	55	52	48	44

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	790 700	0	0	790 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 114 489	0	182 930	4 297 419
S:a bundet eget kapital, kr	4 905 189	0	182 930	5 088 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 189 248	650 897	-182 930	2 657 215
Årets resultat, kr	650 897	-650 897	449 487	449 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 840 145	0	266 557	3 106 702
S:a eget kapital, kr	7 745 334	0	449 487	8 194 821

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 070 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	2 840 145
Årets resultat, kr	449 487
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 070
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 106 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 106 702

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 987 008	2 931 429
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 987 008	2 931 429
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 451 184	-1 441 192
Underhåll enligt plan	Not 4	-151 070	-186 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 145	-154 826
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 555	-126 427
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 051	-319 230
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-88 416	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 461 421	-2 227 875
RÖRELSERESULTAT		525 587	703 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 655	5 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 755	-58 183
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-76 100	-52 658
ÅRETS RESULTAT		449 487	650 897

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	449 487	650 897
Reservering till fond för yttre underhåll	-334 000	-280 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	151 070	186 200
Överföring till balanserat resultat	266 557	557 097

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 165 026	9 892 256
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	49 805
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 165 026</u>	<u>9 942 061</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 165 526</u>	<u>9 942 561</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	36 066
Avräkningskonto HSB		1 095 556	1 361 206
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	176	234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	73 234	64 782
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 168 969</u>	<u>1 462 288</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 600 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 168 969</u>	<u>4 062 288</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 334 495</u>	<u>14 004 850</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	790 700	790 700
Fond för yttre underhåll	4 297 419	4 114 489
Summa bundet eget kapital	5 088 119	4 905 189
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 657 215	2 189 248
Årets resultat	449 487	650 897
Summa fritt eget kapital	3 106 702	2 840 145
Summa eget kapital	8 194 821	7 745 334
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 362 104	4 913 805
Summa långfristiga skulder	1 362 104	4 913 805
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 113 805	800 896
Leverantörsskulder	92 567	97 660
Aktuell skatteskuld	Not 17 23 994	38 483
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 26 689	41 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 520 515	366 966
Summa kortfristiga skulder	5 777 570	1 345 711
Summa skulder	7 139 674	6 259 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 334 495	14 004 850

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	525 587	703 555
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	472 051	319 230
	<u>997 638</u>	<u>1 022 785</u>
Erhållen ränta	1 655	5 525
Erlagd ränta	-77 755	-58 183
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>921 538</u>	<u>970 127</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 669	-38 342
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	118 950	73 976
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 068 157</u>	<u>1 005 760</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 695 016	-49 805
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 695 016</u>	<u>-49 805</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	761 208	-238 792
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>761 208</u>	<u>-238 792</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 865 651	717 163
Likvida medel vid årets början	3 961 206	3 244 043
Likvida medel vid årets slut	1 095 556	3 961 206
	<u>-2 865 651</u>	<u>717 163</u>

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).

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:	00 - 80 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.

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	9 025 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 950 656	2 892 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 975	33 250
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 377	5 243
	2 987 008	2 931 429
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-126 044	-158 480
El	-58 105	-33 442
Uppvärmning	-377 676	-398 111
Vatten	-120 254	-114 486
Renhållning	-63 721	-59 722
TV, bredband, iptelefoni	-34 508	-34 500
Serviceavtal	-29 250	-365
Förvaltningskostnader	-274 234	-269 780
Försäkringar	-55 920	-53 769
Fastighetsskatt	-287 873	-287 873
Övriga driftskostnader	-23 599	-30 664
	-1 451 184	-1 441 192
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-151 070	-186 200
	-151 070	-186 200
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-115 530	-104 955
Kontorsutrustning och -material	0	-411
Medlemsavgifter HSB	-21 063	-20 608
Stämma och styrelse	-21 552	-18 477
	-169 145	-154 826
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidssanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-33 300	-40 560
Övriga arvoden	-63 900	-54 270
Övriga personalkostnader	0	-155
Revisionsarvode	-1 904	-1 904
Sociala avgifter	-30 451	-29 538
	-129 555	-126 427
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-472 051	-319 230
	-472 051	-319 230
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-88 416	0
	-88 416	0

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 447 283	17 447 283
Omklassificering	-669 911	0
Årets investering byggnader	4 833 236	0
Ingående anskaffningsvärde mark	368 697	368 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 979 305	17 815 980

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 923 724	-7 604 494
Årets försäljning, utrangering byggnad	581 496	0
Årets avskrivningar byggnader	-472 051	-319 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 814 279	-7 923 724

Utgående redovisat värde **14 165 026** **9 892 256**

Redovisade värden byggnader	13 796 329	9 523 559
Redovisade värden mark	368 697	368 697

Fastighetsbeteckning: Dunshult 8:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1979	26 783 000	11 600 000	38 383 000	38 383 000
		26 783 000	11 600 000	38 383 000	38 383 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 560 000	11 560 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 560 000	11 560 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	9 640	9 640
Utgående anskaffningsvärden	9 640	9 640

Ingående avskrivningar	-9 640	-9 640
Utgående avskrivningar	-9 640	-9 640

Utgående redovisat värde **0** **0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	49 805	0
Årets Investering	0	49 805
Omklassificering till Byggnader och mark	-49 805	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	49 805

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	0		
Övriga värdepappersinnehav	0	500		
	500	500		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	176	234		
	176	234		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 234	64 782		
	73 234	64 782		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0	2 600 000		
	0	2 600 000		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek AB	0,96%	2023-10-30	3 413 805	38 792
Stadshypotek AB	4,36%	2024-09-30	1 562 104	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,43%	2023-05-25	1 500 000	0
			6 475 909	238 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 362 104
Nästa års amortering av långfristig skuld				200 000
Lån som ska konverteras inom ett år				4 913 805
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 113 805
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				955 168
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 281 949
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	23 994			38 483
	23 994			38 483
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	13 035			12 546
Arbetsgivaravgifter	13 651			12 970
Övriga kortfristiga skulder	3			16 190
	26 689			41 706

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	7 428	7 490
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 139	235 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 948	124 157
	520 515	366 966

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Bernhall

Kim Ingebretsen

Anette Rydberg

Carina Stångberg

Ove Eriksson

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

Thomas Eklund

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skrindan i Skövde, org.nr. 716410-3397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skrindan i Skövde för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 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 Bostadsrättsförening Skrindan i Skövde för räkenskapsåret 2022 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Eklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Skrindan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIM INGEBRETSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 22:42:33



ANETTE RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:40:57



CARINA STÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:42:52



ANDERS BERNHALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 06:43:26



OVE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:36:50



THOMAS EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:45:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:44:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Skrindan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:40:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:44:56



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.