



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Råfsan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Råfsan med säte i Skövde org.nr. 769632-9890 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
35-4112-1-Råfsan 1	2017-03-27	2017-2018
35-4112-2-Gräsklipparen 10	2017-03-27	2017-2018

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2568
Totalt 24 objekt		2568

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Hummel	Ordförande
Ingela Backman	Ledamot
Rikard Sandblom	Ledamot
Michaela Holm	Ledamot
Helena Rosqvist	Ledamot
Jens Bäcklin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Hummel och Michaela Holm].

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



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

Valberedning har varit: Mattias Barath och Ann-Sofie Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +21% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Laddstolpar - Vi har under året 2022 haft ett omfattande arbete att ta fram underlag och påbörja en byggnation av 24 st laddstolpar, 1 för varje hushåll. Startskottet kommer att bli under Q1, 2023. Det kommer att bli en värdeökning på hushållen då man kan erbjuda en laddstation som ingår i hushållets parkering om man exempelvis skulle vilja sälja sin bostadsrätt. Debiteringen kommer endast att ske per kwh och inte i form av en månadshöjning då många inte kommer att ha elbil och således vill vi få till en så rättvis prisbild som möjligt för alla boende. Laddning ska vara en förmån, men inte på bekostnad av någon annan.

Årsavgift - Höjdes för 2023 för att balansera ränteökningen på mark & bostadslån, vatten och avlopp samt kommande utgifter.

Omförhandling av mark & bostadslån - Genomfördes under 2022 vilket resulterade i högre ränta men sett till inflationen som har skenat under 2022 så är det ett faktum att vi fick till en väldigt bra ränta. Den andra halvan av lånen har fortfarande kvar sin låga fina ränta.

Gemensamhetsdag - Genomfördes under hösten 2022 med stor medverkan av hushållen och det blev en härlig dag. Detta är något som vi kommer göra om och fortsätta med!

Markförfrågan Skövde Kommun - Vi har länge slitits med få ytor där vi kan bygga ett sophus eller över lag ytor som är fria att nyttja av oss. Vi skickade en förfrågan till kommunen om att få köpa loss mark men dessvärre är all mark runtomkring oss allmän plats och kan således inte säljas. Däremot tog kommunen emot våran idé om att göra vändzonen för västrafiks bussar till en återvinningstation emot väldigt positivt och dialog kommer föras med kommunen om att få till en lösning för våra hushållssopor där. Vi kommer även fortsätta arbetet med att få till en bra lösning för alla boende gällande sophanteringen.

Frånluftsvärmepump - Under 2022 så stod det klart efter tolkning av stadgar att det är föreningen som äger och ansvarar för pumpen. Det har skickats ut filter á 4 st till varje hushåll. Serviceavtal med företag kommer att knytas under 2023.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilation
2023	Laddstolpar

Ventilation - Under 2023 så ska enligt underhållsplanen den första lite större åtgärden genomföras. Det ska göras en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning av ventilationskanaler.

Laddstolpar - Kommer att genomföras och förhoppningsvis vara färdigställt våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46, varav 45 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46, varav 45 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	179	186	183	212	108
Skuldsättning, kr/kvm	9 563	9 663	9 763	9 850	9 950
Räntekänslighet, %	19	20	21	22	0
Energikostnad, kr/kvm	48	45	42	38	0
Driftskostnad, kr/kvm	100	104	87	76	0
Årsavgifter, kr/kvm	499	479	465	448	0
Totala intäkter, kr/kvm	501	481	467	448	0
Nettoomsättning, tkr	1 286	1 236	1 199	1 150	580
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	33	26	27	20
Soliditet, %	63	63	63	63	62

Föreningen bildades 2017 och färdigställdes 2018 med inflyttning under 2018, varför siffrorna detta år inte är jämförbara med nästföljande år.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 597 984	0	0	42 597 984
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	356 693	0	300 000	656 693
S:a bundet eget kapital, kr	42 954 677	0	300 000	43 254 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-283 720	32 985	-300 000	-550 735
Årets resultat, kr	32 985	-32 985	16 850	16 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-250 735	0	-283 150	-533 885
S:a eget kapital, kr	42 703 942	0	16 850	42 720 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr, inget ianspråktagande har skett.

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	-250 735
Årets resultat, kr	16 850
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-533 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-533 885

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	16 850 kr
Avsättning till underhållsfond	-300 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-300 000 kr
Resultat efter fondförändring	-283 150 kr

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	1 285 614	1 236 309
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 285 614	1 236 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-257 035	-268 050
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 175	-114 807
Personalkostnader	Not 5	-53 619	-54 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-443 502	-443 502
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-870 331	-881 030
RÖRELSERESULTAT		415 284	355 279
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		36	0
Räntekostnader		-398 470	-322 294
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-398 434	-322 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 850	32 985
ÅRETS RESULTAT		16 850	32 985

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 186 426	66 629 928
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		66 186 426	66 629 928
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa anläggningstillgångar		66 186 926	66 629 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	36 429	35 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 183	31 551
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		83 612	67 467
Kassa och bank	Not 11	1 212 070	1 041 282
<i>Summa kassa och bank</i>		1 212 070	1 041 282
Summa omsättningstillgångar		1 295 682	1 108 749
SUMMA TILLGÅNGAR		67 482 608	67 738 677

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 597 984	42 597 984
Fond för yttre underhåll		656 693	356 693
Summa bundet eget kapital		43 254 677	42 954 677
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-550 735	-283 720
Årets resultat		16 850	32 985
Summa ansamlad förlust		-533 885	-250 735
Summa eget kapital		42 720 792	42 703 942
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 299 700	12 294 300
Summa långfristiga skulder		24 299 700	12 294 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		256 800	12 519 000
Leverantörsskulder		12 549	47 996
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	25 059	25 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	167 708	147 888
Summa kortfristiga skulder		462 116	12 740 435
Summa skulder		24 761 816	25 034 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 482 608	67 738 677

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	415 284	355 279
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	443 502	443 502
	<u>858 786</u>	<u>798 781</u>
Erhållen ränta	36	0
Erlagd ränta	-398 470	-322 294
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>460 352</u>	<u>476 487</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 145	22 732
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 118	43 901
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>428 088</u>	<u>543 120</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	-256 800	-256 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-256 800</u>	<u>-256 800</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 788	286 320
Likvida medel vid årets början	1 041 282	754 962
Likvida medel vid årets slut	<u>1 212 070</u>	<u>1 041 282</u>
	170 788	286 320

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 280 448	1 231 200
Övriga intäkter och ersättningar	5 166	5 109
	1 285 614	1 236 309
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 744	0
El	-9 088	-7 652
Vatten	-113 732	-106 994
Renhållning	-44 682	-41 642
Förvaltningskostnader	0	-11 581
Försäkringar	-43 992	-45 133
Övriga driftskostnader	-29 797	-55 048
	-257 035	-268 050
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 300	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-71 256	-61 904
Föreningsverksamhet	-293	0
Konsulter	-16 376	-37 500
Medlemsavgifter HSB	-12 328	0
Stämma och styrelse	-3 622	-3 403
	-116 175	-114 807
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 800	-39 600
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-12 819	-13 071
	-53 619	-54 671
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-428 913	-428 913
Markanläggningar	-14 589	-14 589
	-443 502	-443 502

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 382 500	51 382 500			
Ingående anskaffningsvärde mark	16 627 984	16 627 984			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	279 986	279 986			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 290 470	68 290 470			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 628 564	-1 199 651			
Årets avskrivningar byggnader	-428 913	-428 913			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-31 978	-17 389			
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 589	-14 589			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 104 044	-1 660 542			
Utgående redovisat värde	66 186 426	66 629 928			
Redovisade värden byggnader	49 325 023	49 753 936			
Redovisade värden mark	16 627 984	16 627 984			
Redovisade värden markanläggningar	233 419	248 008			
Fastighetsbeteckning:	Råfsan 1 och Gräsklipparen 10				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018	28 920 000	9 648 000	38 568 000	38 568 000
Lokaler				0	
		28 920 000	9 648 000	38 568 000	38 568 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				25 680 000	25 680 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				25 680 000	25 680 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	0			
	500	0			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	35 952	35 916			
Övriga fordringar	477	0			
	36 429	35 916			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 183	31 551			
	47 183	31 551			
Not 11 KASSA OCH BANK					
Nordea	1 212 070	1 041 282			
	1 212 070	1 041 282			

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,93%	2025-05-09	12 294 300	128 400
Stadshypotek AB	2,70%	2027-03-30	4 087 400	42 800
Stadshypotek AB	2,84%	2029-03-30	4 087 400	42 800
Stadshypotek AB	2,99%	2032-03-30	4 087 400	42 800
			24 556 500	256 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 299 700**

Nästa års amortering av långfristig skuld 256 800

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **256 800**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 027 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 272 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	12 240	12 480
Arbetsgivaravgifter	12 819	13 071
	25 059	25 551

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	0	1 136
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 615	107 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 093	39 572
	167 708	147 888

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Hummel

.....
Helena Rosqvist

.....
Ingela Backman

.....
Rikard Sandblom

.....
Jens Bäcklin

.....
Michaela Holm

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

Therese Wallin
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Råfsan i Skövde, org.nr. 769632-9890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Råfsan 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Räfsan 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Therese Wallin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

THOMAS HUMMEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:37:10



RIKARD SANDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:18:34



INGELA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:36:17



HELENA ROSQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:32:33



MICHAELA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:02:59



JENS BÄCKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:35:57



THERÉSE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:38:06



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:04:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

THERÉSE WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:39:08



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:04:33



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.