



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nämndemannen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nämndemannen med säte i Skövde org.nr. 766600-0919 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nämndemannen 1	1964-12-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5138
Totalt 54 objekt		5138

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 16 st 4 rok, 18 st 5 rok.

I föreningen finns även 54 st garage och 57 st p-platser, varav 3 gästparkeringar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carin Hilmersson	Ordförande
Arne Gustavsson	Ledamot
Inger Hannu	Ledamot
Marcus Wahlström	Ledamot
Angelica Fällström	Ledamot
Mats-Eric Jansson	Suppleant
Jessica Salomonsson	Suppleant
Johan Hellström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carin Hilmersson och Arne Gustavsson av ordinarie ledamöter samt Mats-Eric Jansson av suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Arne Gustavsson, Carin Hilmersson, Marcus Wahlström och Angelica Fällström, 2 i förening.

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

Valberedning har varit: Anna Rubensson (sammankallande) och Svante Jildenhed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 39 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-22.

Under 2022 har följande underhåll utförts:

Byte av fjärrvärmeundercentral
Ny mattvättmaskin i tvättstugan
Målning av cykelrum på Södra Vägen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008 och 2013	Fönsterbyte
2016-2017	Relining
2019-2020	Byte fasad och målning

Föreningen planerar följande åtgärder 2023:

Uppsättning av laddstolpar till elbilar
Renovering av garagetaken och i samband med detta sätta solpaneler på taken på sydsidan.

Övriga åtgärder / aktiviteter som utförts under 2022:

HSB har haft en genomgång av lekplatserna i området. Efter det så sattes det upp en ny klättervägg samt två nya gungor. Container för trädgårdsavfall varit uppställd vår + höst. Trafikspegel vid garagen Gröna vägen är utbytt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82, varav 81 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83, varav 82 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Under året har vi haft en arbetsdag, på våren. Ett 15-tal medlemmar slöt upp och efter väl utfört arbete avslutade vi med korv och bröd.

Vi har fått en så kallad Odlingsgrupp. De har fått i uppgift att titta på vad som skulle kunna göras på vår "gröna" sida. Julbelysning till flaggstången köptes in och sattes upp till första advent och i samband med detta hade vi ett litet glöggmingel för boende i området. En Facebook-grupp har startats – Brf Nämndemannen Skövde. Detta är en sluten grupp och endast för boende i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	224	175	215	215	194
Skuldsättning, kr/kvm	744	762	779	801	818
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	156	152	129	126	128
Driftskostnad, kr/kvm	471	595	696	477	423
Årsavgifter, kr/kvm	679	653	634	621	596
Totala intäkter, kr/kvm	686	654	637	624	604
Nettoomsättning, tkr	3 523	3 361	3 271	3 208	3 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	-196	-769	460	660
Soliditet, %	14	3	7	18	12

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	860 810	0	0	860 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	280 031	0	544 862	824 893
S:a bundet eget kapital, kr	1 140 841	0	544 862	1 685 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-791 420	-196 211	-544 862	-1 532 492
Årets resultat, kr	-196 211	196 211	587 934	587 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-987 631	0	43 072	-944 558
S:a eget kapital, kr	153 210	0	587 934	741 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 982 000 kr och ianspråktagande har skett med 437 138 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	-987 630
Årets resultat, kr	587 934
Reservation till underhållsfond, kr	-982 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 138
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-944 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-944 558

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	587 934 kr
Avsättning till underhållsfond	-982 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>437 138 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-544 862 kr
Resultat efter fondförändring	43 072 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	3 523 007	3 360 614
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 523 007	3 360 614
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 420 156	-3 055 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-186 292	-186 722
Personalkostnader	Not 5	-154 663	-145 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-123 897	-123 898
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 885 009	-3 511 807
RÖRELSERESULTAT		637 998	-151 193
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 077	2 341
Räntekostnader		-57 141	-47 358
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50 064	-45 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		587 934	-196 211
ÅRETS RESULTAT		587 934	-196 211

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 312 304	2 436 201
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 312 304</u>	<u>2 436 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	15	<u>2 312 804</u>	<u>2 436 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 055 241	1 030 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	110 854	88 630
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 166 095</u>	<u>1 119 056</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 650 000	1 150 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 650 000</u>	<u>1 150 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 816 095</u>	<u>2 269 056</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 128 899</u>	<u>4 705 757</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		860 810	860 810
Fond för yttre underhåll		824 893	280 031
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 685 703</u>	<u>1 140 841</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 532 492	-791 420
Årets resultat		587 934	-196 211
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-944 558</u>	<u>-987 630</u>
Summa eget kapital		<u>741 145</u>	<u>153 211</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 440 000	3 825 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 440 000</u>	<u>3 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 385 000	90 000
Leverantörsskulder		19 843	144 075
Skatteskulder		57 258	39 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	13 763	9 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	471 890	444 902
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 947 754</u>	<u>727 546</u>
Summa skulder		<u>4 387 754</u>	<u>4 552 546</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 128 899</u>	<u>4 705 757</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	637 998	-151 193
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 897	123 898
	<u>761 896</u>	<u>-27 295</u>
Erhållen ränta	7 077	2 341
Erlagd ränta	-57 141	-47 358
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>711 831</u>	<u>-72 313</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 230	95 014
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-74 792	39 824
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>614 809</u>	<u>62 525</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	524 809	-27 475
Likvida medel vid årets början	2 178 878	2 206 353
Likvida medel vid årets slut	<u>2 703 687</u>	<u>2 178 878</u>
	524 809	-27 475

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:	50 år
Avskrivningstid på fönster:	30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	81 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens 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	3 488 088	3 353 832
Hysesintäkt garage och bilplatser	22 942	6 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	990	594
Övriga intäkter och ersättningar	10 987	188
	3 523 007	3 360 614
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 909	-114 650
El	-126 524	-74 816
Uppvärmning	-562 243	-605 531
Vatten	-110 509	-100 529
Renhållning	-76 957	-70 296
TV, bredband, iptelefoni	-29 975	-31 028
Serviceavtal	-45 561	-42 548
Förvaltningskostnader	-378 382	-465 547
Försäkringar	-72 955	-77 403
Fastighetsskatt	-479 196	-460 296
Periodiskt underhåll	-437 138	-971 826
Övriga driftskostnader	-21 807	-40 856
	-2 420 156	-3 055 326
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-134 499	-122 288
Föreningsverksamhet	-554	-12 366
Kontorsutrustning och -material	-1 099	-1 360
Konsulter	0	-2 604
Förbrukningsinventarier	-599	-4 655
Medlemsavgifter HSB	-26 859	-26 292
Stämma och styrelse	-11 683	-4 282
	-186 292	-186 722
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-47 160	-49 695
Vicevärdsarvode	-48 730	-41 680
Övriga arvoden	-31 498	-31 115
Övriga personalkostnader	-2 664	-3 064
Revisionsarvode	-1 400	-1 385
Sociala avgifter	-19 211	-17 173
Utbildning	-4 000	-1 750
	-154 663	-145 862
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-123 897	-123 898
	-123 897	-123 898

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 802 858	8 802 858			
Ingående anskaffningsvärde mark	218 470	218 470			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 021 328	9 021 328			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 585 127	-6 461 229			
Årets avskrivningar byggnader	-123 897	-123 898			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 709 024	-6 585 127			
Utgående redovisat värde	2 312 304	2 436 201			
Redovisade värden byggnader	2 093 834	2 217 731			
Redovisade värden mark	218 470	218 470			
Fastighetsbeteckning:	Nämndemannen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1965	41 114 000	31 644 000	72 758 000	72 758 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		41 114 000	31 644 000	72 758 000	72 758 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				4 699 300	4 699 300
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				4 699 300	4 699 300
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 053 687	1 028 878			
Skattekonto	1 554	1 548			
	1 055 241	1 030 426			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 854	88 630			
	110 854	88 630			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	1 550 000	1 150 000	
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-03-26	100 000	0	
			1 650 000	1 150 000	

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2023-06-21	1 305 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2026-12-22	2 520 000	80 000
			3 825 000	110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 440 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				80 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 305 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 385 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 275 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	9 830	6 739
Arbetsgivaravgifter	3 933	2 694
	13 763	9 433

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 844	479
Förutbetalda årsavgifter och hyror	336 924	295 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 122	149 199
	471 890	444 902

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carin Hilmersson.....
Arne Gustavsson.....
Angelica Fällström.....
Inger Hannu.....
Marcus Wahlström

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

Marie Borelind Forsberg
Revisor vald av föreningsstämmanEmil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nämndemannen i Skövde, org.nr. 766600-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nämndemannen 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nämndemannen 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 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Borelind Forsberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

CARIN HILMERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 14:16:09



MARCUS WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 17:07:47



ANGELICA FÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 17:06:52



INGER HANNU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 17:07:49



ARNE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 19:21:45



MARIE BORELIND FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 22:14:30



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 17:06:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARIE BORELIND FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 22:15:07



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 17:06:06



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.