



ÅRSREDOVISNING 2022

Svenska Folkbyggen BRF nr 4 i Skövde



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Svenska Folkbyggen BRF nr 4 i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2410 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 2	1944-09-01	1946
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1912
18	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 64 objekt		1912

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 1.5 rok, 13 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Josefsson	Ordförande
Jonas Boström	Ledamot
Edwin Hasslekvist	Ledamot
Karolin Pasciak	Ledamot
Birgitta Svahn	Suppleant
Christina Linge-hag	Suppleant
Felicia Langeryd	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Josefsson, Edwin Hasselkvist, Karolin Pasciak, Birgitta Svahn, Christina Linge-hag och Felicia Langryd.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johan Josefsson och Karolin Pasciak.

Firman tecknas av hela styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson, BoRevision med Susanne Andersson, BoRevision, som suppleant.

Valberedning har varit: Edwin Hasselkvist (sammankallande), Jonas Boström, Christina Linge-hag och Felicia Langryd valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +14% 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.

16/12-2021: Upprättat avtal med Handelsbanken som börjat gälla kring 1/1-2022. Runt April/Maj upphörde avtalet med Nordea.

1/1-2022: Sköter HSB Nordvästra Götaland det administrativa och ekonomiska åt våran BRF.

1/3-2022: Tecknat avtal gällande trygghetsjour med Securitas.

4/8-2022: Adressändrig för post till HSB Nordvästra Götaland.

Under året har representanter från HSB upprättat en underhållsplan som täcker nästkommande 50 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Installation av FTX ventilation i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	268	241	178	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 470	2 531	1 274	1 311	1 352
Räntekänslighet, %	3	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	150	120	146	163	180
Driftskostnad, kr/kvm	540	434	454	559	719
Årsavgifter, kr/kvm	751	706	637	618	600
Totala intäkter, kr/kvm	877	832	760	739	723
Nettoomsättning, tkr	1 676	1 590	1 452	1 413	1 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	-248	137	302	83	-243
Soliditet, %	26	29	36	35	34

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	34 848	0	0	34 848
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 090	0	0	14 090
Uppskrivningsfond, kr	20 000	0	0	20 000
Underhållsfond, kr	1 187 539	0	-91 814	1 095 725
S:a bundet eget kapital, kr	1 256 477	0	-91 814	1 164 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	692 646	136 631	91 814	921 091
Årets resultat, kr	136 631	-136 631	-247 916	-247 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	829 277	0	-156 102	673 175
S:a eget kapital, kr	2 085 754	0	-247 916	1 837 838

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 866 kr samt ianspråktagande skett med 152 680 kr
Uppskrivningsfonden avser föreningens reservfond.

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	829 277
Årets resultat, kr	-247 916
Reservation till underhållsfond, kr	-60 866
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	152 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	673 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	673 175

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-247 916 kr
Avsättning till underhållsfond	-60 866 kr
Disposition underhållsfond	<u>152 680 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	91 814 kr

Resultat efter fondförändring **-156 102 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	1 676 429	1 589 850
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 676 429	1 589 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 032 051	-830 742
Övriga externa kostnader	Not 4	-179 662	-104 628
Personalkostnader	Not 5	-121 128	-81 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-495 908	-368 236
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 828 749	-1 385 090
RÖRELSERESULTAT		-152 320	204 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 289	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 885	-68 129
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-95 596	-68 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-247 916	136 631
ÅRETS RESULTAT		-247 916	136 631

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 812 542	6 273 450
Inventarier och installationer	Not 8	199 919	234 919
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 012 461</u>	<u>6 508 369</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 012 461</u>	<u>6 508 369</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	0
Övriga fordringar	Not 9	620	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	88 434	77 548
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>89 174</u>	<u>77 632</u>
Kassa och bank	Not 11	925 094	628 933
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>925 094</u>	<u>628 933</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 014 268</u>	<u>706 565</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 026 729</u>	<u>7 214 934</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 938	48 938
Fond för yttre underhåll		1 095 725	1 187 539
Summa bundet eget kapital		1 144 663	1 236 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		921 091	692 646
Årets resultat		-247 916	136 631
Summa fritt eget kapital		673 175	829 277
Summa eget kapital		1 817 838	2 065 754
Reservfond	Not 12	20 000	20 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 839 504
Summa långfristiga skulder		0	4 839 504
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 723 345	0
Leverantörsskulder		61 120	44 932
Skatteskulder		2 552	13 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	183 221	191 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 653	40 015
Summa kortfristiga skulder		5 188 891	289 676
Summa skulder		5 188 891	5 129 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 026 729	7 214 934

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-152 320	204 760
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	495 908	368 236
	<u>343 588</u>	<u>572 996</u>
Erhållen ränta	5 289	0
Erlagd ränta	-100 885	-68 129
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>247 992</u>	<u>504 867</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 542	-27 198
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	175 870	-713 334
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>412 320</u>	<u>-235 665</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 956 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 956 875</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 159	2 404 365
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-116 159</u>	<u>2 404 365</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 161	-788 175
Likvida medel vid årets början	628 933	1 417 108
Likvida medel vid årets slut	<u>925 094</u>	<u>628 933</u>
	296 161	-788 175

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.

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	57 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 436 250	1 349 868
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 350	152 425
Hysesintäkt övrigt	12 600	0
Hysesrabatter	-13 819	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	179 928	76 470
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 912	2 700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 500
Övriga fakturerade kostnader	3 676	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 532	6 887
	1 676 429	1 589 850
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 908	-10 888
El	-57 726	-45 219
Uppvärmning	-88 158	-103 753
Vatten	-141 453	-80 355
Renhållning	-70 640	-68 540
TV, bredband, iptelefoni	-180 153	-177 483
Serviceavtal	-10 289	0
Förvaltningskostnader	-205 302	-214 452
Försäkringar	-32 493	-27 666
Fastighetsskatt	-68 948	-67 108
Periodiskt underhåll	-152 680	-8 245
Övriga driftskostnader	-14 301	-27 033
	-1 032 051	-830 742
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 159	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-149 595	-91 706
Kontorsutrustning och -material	-98	0
Konsulter	0	-500
Förbrukningsinventarier	-1 559	0
Stämma och styrelse	-5 251	-3 422
	-179 662	-104 628
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-87 017	-62 537
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-5 000	0
Sociala avgifter	-28 111	-18 947
	-121 128	-81 484
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-460 908	-333 238
Installationer och inventarier	-35 000	-34 998
	-495 908	-368 236

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 079 378

9 079 378

Ingående anskaffningsvärde mark

555 490

555 490

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 634 868****9 634 868****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 361 418

-3 028 180

Årets avskrivningar byggnader

-460 908

-333 238

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 822 326****-3 361 418****Utgående redovisat värde****5 812 542****6 273 450**

Redovisade värden byggnader

5 257 052

5 717 960

Redovisade värden mark

555 490

555 490

Fastighetsbeteckning: Hjorten 2**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1950

17 000 000

8 200 000

25 200 000

Lokaler

164 000

351 000

515 000

17 164 000**8 551 000****25 715 000****21 183 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

4 931 600

4 931 600

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**4 931 600****4 931 600****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

517 297

0

Årets investeringar

0

269 917

Årets försäljning, utrangering

0

247 380

Utgående anskaffningsvärden

517 297

517 297

Ingående avskrivningar

-282 378

0

Årets avskrivningar

-35 000

-34 998

Årets försäljning, utrangering

0

-247 380

Utgående avskrivningar

-317 378

-282 378

Utgående redovisat värde**199 919****234 919**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

620

84

620**84****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 434

77 548

88 434**77 548**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 KASSA OCH BANK		
Handelsbanken & SBAB	925 094	628 933
	925 094	628 933
Not 12 OBESKATTADE RESERVER		
Reservfond	20 000	20 000
	20 000	20 000
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
SBAB	1,73%	2023-07-17
SBAB	3,45%	2023-01-09
	Belopp	
	2 398 345	17 497
	2 325 000	100 000
	4 723 345	117 497
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		4 723 345
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		4 723 345
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		469 988
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		4 135 860
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	7 966	0
Arbetsgivaravgifter	8 039	0
Medlemmars inre fond	167 216	190 714
Övriga kortfristiga skulder	0	644
	183 221	191 358
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	6 915	3 695
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 546	36 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 192	0
	218 653	40 015

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Johan Josefsson

Jonas Boström

Edwin Hasslekvist

Karolin Pasciak

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

Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggen nr 4 i Skövde, org.nr. 766600-2410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggen nr 4 i Skövde för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 juni 2022 med omodifierade 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 i 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggen nr 4 i Skövde för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Svenska Folkbyggen BRF nr 4 i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN JOSEFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 05:09:19



KAROLIN PASCIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 17:53:39



JONAS BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:15:12



EDWIN HASSLEKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 18:08:24



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 05:25:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Svenska Folkbyggen BRF nr 4 i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 05:25:22



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.