



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hene i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hene i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0828 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hene 18:60	1958-10-08	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
20	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1680
Totalt 40 objekt		1680

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann Andersson	Ordförande
Kim Lake Fredell	Ledamot
Tomas Johansson	Ledamot
Åsa Jensen	Ledamot
Anna Friberg	Ledamot
Sandra Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Andersson och Kim Lake Fredell.



Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kim Lake Fredell, Tomas Johansson, Åsa Jensen, Ann Andersson.

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

Revisorer har varit: Lena Linder med Marianne Grundel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lasse Jensen (sammankallande) och Hans Källström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2022-03-16.

Under 2022 har BRF Hene uppfört 4 st laddstolpar för laddning av elbil.

Under 2022 har BRF Hene inte utfört något större underhåll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I upprättad underhållsplan finns byte av maskiner i tvättstugan där tvättmaskinerna troligtvis kommer bytas först och det kan komma att ske under 2023.

I underhållsplanen för de kommande 5 åren finns även lagning av asfalt, byte av ytterdörrar samt omfattande underhållsarbete gällande fasader och tak. Underhåll som kommer genomföras vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 varav 27 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27 varav 26 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	232	280	272	138
Skuldsättning, kr/kvm	471	582	649	881	938
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	171	184	173	165	165
Driftskostnad, kr/kvm	465	468	515	820	539
Årsavgifter, kr/kvm	782	759	744	730	719
Totala intäkter, kr/kvm	813	799	782	766	763
Nettoomsättning, tkr	1 366	1 343	1 314	1 287	1 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	227	117	-360	86
Soliditet, %	77	72	68	61	62

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	53 530	0	0	53 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 770 981	0	237 500	2 008 481
S:a bundet eget kapital, kr	1 824 511	0	237 500	2 062 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	951 807	226 878	-237 500	941 185
Årets resultat, kr	226 878	-226 878	252 586	252 586
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 178 685	0	15 086	1 193 771
S:a eget kapital, kr	3 003 196	0	252 586	3 255 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 500 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	1 178 685
Årets resultat, kr	252 586
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 193 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 193 771

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	252 586 kr
Avsättning till underhållsfond	-300 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>62 500 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-237 500 kr

Resultat efter fondförändring **15 086 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	1 365 881	1 342 871
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 365 881	1 342 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-780 659	-786 481
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 966	-85 721
Personalkostnader	Not 5	-98 690	-98 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-135 648	-135 648
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 111 962	-1 106 145
RÖRELSERESULTAT		253 919	236 726
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 476	4 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 809	-14 619
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 333	-9 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 586	226 878
ÅRETS RESULTAT		252 586	226 878

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	990 270	1 125 918
Inventarier och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	72 096	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 062 366</u>	<u>1 125 918</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 062 866</u>	<u>1 126 418</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	691 997	795 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 965	22 626
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>723 962</u>	<u>817 852</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 450 000	2 250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 450 000</u>	<u>2 250 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 173 962</u>	<u>3 067 852</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 236 829</u>	<u>4 194 270</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 530	53 530
Fond för yttre underhåll	2 008 481	1 770 981
Summa bundet eget kapital	2 062 011	1 824 511
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	941 185	951 807
Årets resultat	252 586	226 878
Summa fritt eget kapital	1 193 770	1 178 685
Summa eget kapital	3 255 781	3 003 196
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 604 274	791 406
Summa långfristiga skulder	604 274	791 406
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	187 132	187 132
Leverantörsskulder	11 597	30 899
Skatteskulder	8 050	13 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 592	1 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 168 402	166 565
Summa kortfristiga skulder	376 773	399 668
Summa skulder	981 047	1 191 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 236 829	4 194 270

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	253 919	236 726
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	135 648	135 648
	<u>389 566</u>	<u>372 374</u>
Erhållen ränta	11 476	4 771
Erlagd ränta	-12 809	-14 619
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>388 233</u>	<u>362 526</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 424	699
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-22 895	978
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>337 914</u>	<u>364 203</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-72 096	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-72 096</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-187 132	-112 132
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-187 132</u>	<u>-112 132</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	78 686	252 071
Likvida medel vid årets början	2 985 348	2 733 277
Likvida medel vid årets slut	<u>3 064 034</u>	<u>2 985 348</u>
	78 686	252 071

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.

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	1 313 520	1 275 120
Hysesrabatter	-11 460	0
Konsumtionsavgift el	307	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 680	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	61 680
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 834	6 071
	1 365 881	1 342 871
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 743	-12 541
El	-37 515	-47 447
Uppvärmning	-188 883	-202 594
Vatten	-61 669	-58 653
Renhållning	-39 139	-38 300
TV, bredband, iptelefoni	-61 876	-61 769
Serviceavtal	-9 544	-5 179
Förvaltningskostnader	-191 901	-157 753
Försäkringar	-16 355	-15 726
Fastighetsskatt	-96 600	-96 600
Periodiskt underhåll	-62 500	-26 738
Övriga driftskostnader	-2 933	-63 181
	-780 659	-786 481
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 100	-9 125
Övriga förvaltningskostnader	-74 212	-63 360
Kontorsutrustning och -material	-469	-748
Medlemsavgifter HSB	-12 783	-12 488
Stämma och styrelse	-402	0
	-96 966	-85 721
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-29 050	-32 250
Vicevärdsarvode	-40 800	-40 800
Övriga arvoden	-8 750	-5 250
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-17 090	-16 995
	-98 690	-98 295
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-135 648	-135 648
	-135 648	-135 648

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 550 000 4 550 000

Ingående anskaffningsvärde mark

50 000 50 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 600 000 4 600 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 474 082 -3 338 434

Årets avskrivningar byggnader

-135 648 -135 648

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 609 730 -3 474 082

Utgående redovisat värde

990 270 1 125 918

Redovisade värden byggnader

940 270 1 075 918

Redovisade värden mark

50 000 50 000

Fastighetsbeteckning: Hene 18:60 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1959	8 020 000	4 860 000	12 880 000	12 880 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		8 020 000	4 860 000	12 880 000	12 880 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning

3 684 000 3 684 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

3 684 000 3 684 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

37 500 37 500

Årets investeringar

0 0

Årets försäljning, utrangering

-37 500 0

Utgående anskaffningsvärden

0 37 500

Ingående avskrivningar

-37 500 -37 500

Årets avskrivningar

0 0

Årets försäljning, utrangering

37 500 0

Utgående avskrivningar

0 -37 500

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

72 096 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

72 096 0

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar och är klart år 2023.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	614 034	735 348
Skattekonto	59 939	59 878
Övrig skattefordran	18 024	0
	691 997	795 226

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 965	22 626
	31 965	22 626

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	250 000	250 000
Placering HSB 6 mån	1,25%	2023-04-01	2 200 000	2 000 000
			2 450 000	2 250 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,55%	2026-09-25	421 070	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-09-25	370 336	87 132
			791 406	187 132

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **604 274**

Nästa års amortering av långfristig skuld 187 132

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **187 132**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 604 274

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 125	1 125
Arbetsgivaravgifter	467	467
	1 592	1 592

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 155	1 427
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 672	108 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 575	57 123
	168 402	166 565

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann Andersson.....
Kim Lake Fredell.....
Anna Friberg.....
Tomas Johansson.....
Åsa Jensen

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

Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hene i Skövde, org.nr. 766600-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hene 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. Revisorenas 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 Bostadsrättsförening Hene 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 09:03:37



TOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 07:29:03



ANNA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 18:47:15



ÅSA JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 18:45:41



KIM LAKE FREDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 18:39:18



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 09:52:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 19:27:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 09:50:33



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 19:27:33



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.