



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sockerbagar'n i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n med säte i Skara org.nr. 768400-1360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01-2022-12-31 (18 månader).

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 (2011 års normalstadgar version 5 för HSB Bostadsrättsföreningar) registrerades senast 2022-05-30.

Föreningen har följande leverantörsavtal

- HSB Norra Götaland, administration, fastighetsskötsel och förvaltaravtal
- Skara Energi AB, el, vatten och fjärrvärme
- Tele 2, TV, ip-telefoni och bredband

Föreningen har följande väsentliga lokalavtal

- Hussein Duha, 80 kvm, avtal till 2024-01-31
- Skara Kommun Seniorcafé, 340 kvm, avtal till 2024-12-31

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Neptunus 7	1961-08-18	1962

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	471
5	garageplatser	89
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1988
Totalt 48 objekt		2548

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningens adresser är Skaraborgsgatan 25 A-C och Västra Kungshusgatan 6 i Skara.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Laila Skantz	Ordförande
Hasse Wallgren	Ledamot
Pernilla Wickström	Ledamot
Tommy Skantz	Sekreterare
Jim Josefsson	Ledamot, HSB
Matti Ojala	Suppleant
Mensur Sadiku	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Wallgren och suppleanterna Matti Ojala och Mensur Sadiku.

Firmatecknare har varit: Hasse Wallgren, Laila Skantz, Pernilla Wickström och Tommy Skantz, två i förening.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mensur Sadiku, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar. Sedan har det hållits extra föreningsstämmor 21 mars 2022 och 20 april 2022 då föreningen antagit nya stadgar och blivit en HSB Bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Den 1 januari 2022 bytte föreningen förvaltning från Riksbyggen till HSB Nordvästra Götaland. Bostadsrättsföreningen har efter två stämmobeslut under våren blivit medlemmar i HSB Norra Götaland och samtidigt begärt utträde ur Riksbyggen. Föreningen har antagit HSB Normalstadgar 2011, version 5. Föreningen har samtidigt namnändrat från Riksbyggen Skarabus 1 till HSB bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara. Räkenskapsåret har också förändrats till kalenderår, vilket innebär att man vid övergången har ett förlängt verksamhetsår från 1 juli 2021 till 31 december 2022.
- Den årliga städningen av fastighetens källarutrymmen gjordes i början av maj 2022 av medlemmarna.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes på de 3 ventilationsaggregaten som försörjer lokalerna i fastigheten.
- En höjning av årsavgiften med 3 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under 2022 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
1995	Byte lägenhetsdörrar och låssystem
2005	Byte av bottenbrunn Skaraborgsgatan 25
2006	Renovering av affärslokal i markplan
2011	Takrenovering V Kungshusgatan 6
2014	Takrenovering Skaraborgsgatan 25
2014	Balkongrenovering
2019	Fönsterbyten V Kungshusgatan 6

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2027	Rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2023-2027	Golvåtgärder källare
2023-2027	Fönsterbyte Skaraborgsgatan 25
2023-2027	Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Sparande, kr/kvm	353	320	318	312	309
Skuldsättning, kr/kvm	3 480	3 662	3 767	3 897	4 037
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	172	172	152	157	155
Driftskostnad, kr/kvm	329	297	259	257	255
Årsavgifter, kr/kvm	697	697	697	683	683
Totala intäkter, kr/kvm	859	836	816	808	803
Nettoomsättning, tkr	3 125	2 056	1 965	1 960	1 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 044	369	361	-597	419
Soliditet, %	5	-6	-11	-15	-7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	197 299	0	0	197 299
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 045	0	0	3 045
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 184 991	0	661 500	1 846 491
S:a bundet eget kapital, kr	1 385 335	0	661 500	2 046 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 321 699	369 094	-661 500	-2 614 104
Årets resultat, kr	369 094	-369 094	1 043 528	1 043 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 952 605	0	382 028	-1 570 576
S:a eget kapital, kr	-567 270	0	1 043 528	476 259

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 661 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 952 604
Årets resultat, kr	1 043 528
Reservation till underhållsfond, kr	-661 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 570 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 570 576

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

RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 124 603	2 056 379
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 124 603	2 056 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 212 056	-730 685
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-136 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 344	-380 639
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 729	-32 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 228	-282 228
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 913 357	-1 562 554
RÖRELSERESULTAT		1 211 246	493 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 076	5 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 019	-132 880
Övriga finansiella poster	Not 8	3 225	2 839
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-167 718	-124 731
ÅRETS RESULTAT		1 043 528	369 094
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		1 043 528	369 094
Reservering till fond för yttre underhåll		-661 500	-441 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	136 008
Överföring till balanserat resultat		382 028	64 102

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 862 093	6 119 321
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 862 093</u>	<u>6 119 321</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	14 000	13 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 000</u>	<u>13 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 876 093</u>	<u>6 132 821</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		568 610	0
Kund, avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	74 025	13 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 143	128 158
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>688 778</u>	<u>141 653</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 848 856	2 644 768
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 848 856</u>	<u>2 644 768</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 537 634</u>	<u>2 786 421</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 413 727</u>	<u>8 919 242</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		197 299	197 299
Upplåtelseavgifter		3 045	3 045
Fond för yttre underhåll		1 846 491	1 184 991
Summa bundet eget kapital		2 046 835	1 385 335
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 614 104	-2 321 699
Årets resultat		1 043 528	369 094
Summa ansamlad förlust		-1 570 576	-1 952 604
Summa eget kapital		476 259	-567 269
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 260 374	8 706 610
Summa långfristiga skulder		8 260 374	8 706 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	297 431	297 123
Medlemmarnas inre fond	Not 15	38 274	44 742
Leverantörsskulder		2 251	154 020
Aktuell skatteskuld	Not 16	40 200	3 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	41 714	11 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	257 224	269 501
Summa kortfristiga skulder		677 094	779 901
Summa skulder		8 937 468	9 486 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 413 727	8 919 242

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-07-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 211 246	493 825
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 228	282 228
	<u>1 468 474</u>	<u>776 053</u>
Erhållen ränta	20 076	5 310
Erlagd ränta	-191 019	-132 880
Övriga poster	3 225	2 839
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 300 756</u>	<u>651 322</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 485	-3 664
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-103 115	23 747
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 219 126</u>	<u>671 405</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-445 928	-259 767
Inbetalda insatser	0	3 045
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-445 928</u>	<u>-256 722</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	772 698	414 682
Likvida medel vid årets början	2 644 768	2 230 086
Likvida medel vid årets slut	<u>3 417 466</u>	<u>2 644 768</u>
	772 698	414 682

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 100 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 664 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.

	2021-07-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 077 110	1 363 851
Hysesintäkt lokaler	510 042	324 906
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 644	27 096
Hysesintäkt övrigt	3 600	0
Hysesbortfall lokaler	-2 768	-1 776
Hysesbortfall bilplatser	-110	0
Konsumtionsavgift värme	440 410	289 608
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	50 690	32 400
Avsatt till inre fond	-1 895	-3 790
Övriga intäkter	6 880	24 084
	3 124 603	2 056 379
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-114 572	-70 655
El	-163 741	-89 471
Uppvärmning	-349 466	-253 955
Vatten	-113 982	-78 384
Renhållning	-75 287	-46 570
TV, bredband, iptelefoni	-113 118	-68 270
Obligatoriska besiktningar	-4 581	0
Serviceavtal	-32 912	-18 184
Fastighetsskötsel och lokalvård	-99 952	-24 980
Försäkringar	-43 395	-22 478
Fastighetsskatt/avgift	-86 208	-54 333
Övriga driftskostnader	-14 842	-3 405
	-1 212 056	-730 685
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll takfläkt	0	-32 883
Underhåll dörrar	0	-103 125
	0	-136 008
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 722	-11 201
Administration	-236 619	-364 259
Förvaltaravtal	-83 817	0
Underhållsplan	-38 591	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 575	-1 878
Medlemsavgifter	-2 532	0
Bankkostnader	-1 300	-1 654
Föreningsverksamhet	-3 188	-1 647
	-393 344	-380 639
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 800	-25 000
Övriga personalkostnader	-750	-700
Revisionsarvode	-500	-500
Sociala avgifter	-10 679	-6 794
	-50 729	-32 994
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-257 228	-282 228
	-257 228	-282 228

2021-07-01
2022-12-312020-07-01
2021-06-30

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Intäkter från andelar

3 225

3 225

2 839

2 839

2022-12-31

2021-06-30

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 930 161

10 930 161

Ingående anskaffningsvärde mark

136 350

136 350

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 066 511****11 066 511****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 947 191

-5 664 963

Årets avskrivningar byggnader

-257 227

-282 228

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 204 418****-5 947 191**

Uppskrivning mark

1 000 000

1 000 000

Utgående redovisat värde**5 862 093****6 119 321**

Redovisade värden byggnader

4 725 743

4 982 970

Redovisade värden mark

1 136 350

1 136 350

Fastighetsbeteckning: Neptunus 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	14 200 000	4 617 000	18 817 000	15 331 000
Lokaler	1962	1 039 000	459 000	1 498 000	1 494 000
		15 239 000	5 076 000	20 315 000	16 825 000

Ställda säkerheter**2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckning

10 891 700

10 891 700

Summa ställda säkerheter**10 891 700****10 891 700****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

0

Garantikapitalbevis 27 st á 500 kronor i intresseföreningen

13 500

13 500

14 000**13 500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

74 025

13 492

74 025**13 492****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 143

128 158

46 143**128 158****Not 13 BANK**

Transaktionskonto

0

618 884

Bankmedel

2 848 856

2 025 884

2 848 856**2 644 768**

2022-12-31

2021-06-30

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,37%	2025-08-15	5 086 000	40 000
SBAB		1,38%	2024-10-11	760 432	7 431
SBAB		1,58%	2026-03-13	2 711 373	250 000
				8 557 805	297 431
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 260 374
Nästa års amortering av långfristig skuld					297 431
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					297 431
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 189 724
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 070 650
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Utgående saldo	38 274	44 742
	38 274	44 742

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	40 200	3 193
	40 200	3 193

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 848	-10 504
Personalens källskatt	11 865	7 710
Arbetsgivaravgifter	10 679	6 794
Övriga kortfristiga skulder	7 322	7 322
	41 714	11 322

2022-12-31

2021-06-30

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	11 613	11 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	176 183	218 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 428	39 389
	<u>257 224</u>	<u>269 501</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Laila Skantz

Hasse Wallgren

Tommy Skantz

Pernilla Wickström

Jim Josefsson

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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara, org.nr. 768400-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Sockerbagar'n i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAILA SKANTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:51:52



PERNILLA WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:28:39



JIM JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:25:56



HASSE WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:43:22



TOMMY SKANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:52:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:09:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Sockerbagar'n i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:09:38



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.