



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ekängen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekängen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3579 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekängen 1	1982-08-30	1984
Ekängen 2	1982-08-30	1984

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
24	kallgarage	0
80	bilplatser i varmgarage	0
50	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10472

Totalt 266 objekt	10472
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st 2 rum med kokvrå
- 12 st 2 rok
- 48 st 3 rok
- 24 st 3 ½ radhus
- 10 st 4 rok
- 14 st 4 ½ radhus



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thore Johansson	Ordförande
Roger Edvinsson	Ledamot
Börje Green	Ledamot
Lennart Eriksson	Ledamot
Gitte Hansen	Ledamot
Anders Himmer	Ledamot
Fredrik Wendt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Green, Lennart Eriksson och Anders Himmer.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thore Johansson, Lennart Eriksson, Gitte Hansen, Anders Himmer.

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

Revisorer har varit: Rolf Hardarsson med Rolf Eklind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Abrahamsson (sammankallande), Bertil Sultan samt Fredrik Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 54 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2022-09-05.

Målning av förrådshus och garagebyggnader.

Installation av 17 st laddplatser för elbilar till en kostnad av 395 721 kr exkl. moms. Föreningen har i samband med det ansökt bidrag hos Naturvårdsverket och fått det beviljat, bidraget som föreningen fick utbetalt var 195 000 kr.

Ovk-besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2007 Byte takpapp

2009-10 Byte ventilationsaggregat radhus

2009-10 Renovering 4 st hissar
2011-12-13 Byte ventilationsaggregat i terrasshusen
2013 Byte portar i kallgarage
2013 Byte låssystem
2018 Relining avlopp
2018 Renovering utemilj

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

Utvändig målning av 24 st radhuslägenheter inkl.erforderliga reparationer innan målning
Undersöka möjligheten till montering av solceller för fastighetsel.
Byte av takpannor på kvarters och förrådshus.
Byte av gångdörrar till garage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 varav 149 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150 varav 149 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	349	323	337	325	361
Skuldsättning, kr/kvm	3 189	3 317	3 450	3 584	3 718
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	114	113	104	97	93
Driftskostnad, kr/kvm	397	599	376	420	1 140
Årsavgifter, kr/kvm	628	622	622	622	622
Totala intäkter, kr/kvm	759	750	769	729	731
Nettoomsättning, tkr	7 803	7 650	7 638	7 655	7 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 753	-470	2 038	1 457	-6 112
Soliditet, %	29	25	25	21	18

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	6 745 491	0	0	6 745 491
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 245 797	0	1 368 554	3 614 351
S:a bundet eget kapital, kr	8 991 288	0	1 368 554	10 359 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 646 519	-469 646	-1 368 554	1 808 319
Årets resultat, kr	-469 646	469 646	1 753 068	1 753 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 176 873	0	384 514	3 561 387
S:a eget kapital, kr	12 168 161	0	1 753 068	13 921 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 324 000 kr samt ianspråktagande skett med 955 446 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	3 176 873
Årets resultat, kr	1 753 068
Reservation till underhållsfond, kr	-2 324 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	955 446
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 561 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 561 387

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 753 068 kr
Avsättning till underhållsfond	-2 324 000kr
Disposition underhållsfond	<u>955 446 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-1 368 554kr

Resultat efter fondförändring **384 514kr**

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	7 802 928	7 649 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 764	202 214
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 946 692	7 851 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 154 713	-6 276 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 486	-325 234
Personalkostnader	Not 6	-222 604	-261 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 437	-925 359
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 655 240	-7 788 609
RÖRELSERESULTAT		2 291 452	63 116
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 141	8 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 526	-541 123
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-538 385	-532 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 753 068	-469 646
ÅRETS RESULTAT		1 753 068	-469 646

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 827 006	41 752 370
Inventarier och installationer	Not 9	180 649	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 007 654	41 752 370
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 008 154	41 752 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		180	240
Övriga fordringar	Not 11	3 341 775	2 598 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	159 126	135 498
Summa kortfristiga fordringar		3 501 081	2 734 458
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		7 501 081	6 234 458
SUMMA TILLGÅNGAR		48 509 235	47 987 328

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 745 491	6 745 491
Fond för yttre underhåll	3 614 351	2 245 797
Summa bundet eget kapital	10 359 842	8 991 288
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 808 319	3 646 519
Årets resultat	1 753 068	-469 646
Summa fritt eget kapital	3 561 386	3 176 873
Summa eget kapital	13 921 228	12 168 161
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 15 878 332	20 555 135
Summa långfristiga skulder	15 878 332	20 555 135
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 515 303	14 176 000
Leverantörsskulder	198 044	173 175
Skatteskulder	16 955	15 770
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 86 696	82 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 892 677	816 618
Summa kortfristiga skulder	18 709 675	15 264 032
Summa skulder	34 588 007	35 819 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 509 235	47 987 328

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 291 452	63 116
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	945 437	925 359
	<u>3 236 889</u>	<u>988 475</u>
Erhållen ränta	14 141	8 361
Erlagd ränta	-552 526	-541 123
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 698 504</u>	<u>455 713</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-121 499	9 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	106 340	-185 806
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 683 345</u>	<u>279 382</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-200 721	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-200 721</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 337 500	-1 400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 337 500</u>	<u>-1 400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 145 124	-1 120 618
Likvida medel vid årets början	6 069 474	7 190 092
Likvida medel vid årets slut	<u>7 214 598</u>	<u>6 069 474</u>
	1 145 124	-1 120 618

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	43 288 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	6 576 996	6 512 016
Hysesintäkt lokaler	15 000	15 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	474 596	410 796
Konsumtionsavgift el	5 122	0
Konsumtionsavgift värme	681 216	681 216
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 080
Intäkt andrahandsupplåtelse	916	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	49 082	29 403
	7 802 928	7 649 511
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	143 764	202 214
	143 764	202 214
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-331 529	-480 543
El	-293 591	-313 113
Uppvärmning	-591 747	-582 797
Vatten	-308 220	-287 848
Renhållning	-153 609	-148 512
Bevakningskostnader	-23 124	0
TV, bredband, iptelefoni	-40 466	-94 859
Serviceavtal	-47 808	-67 421
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 136	-5 894
Förvaltningskostnader	-999 761	-985 792
Försäkringar	-117 658	-109 970
Fastighetsskatt	-193 108	-184 708
Periodiskt underhåll	-955 446	-2 926 607
Övriga driftskostnader	-90 510	-88 033
	-4 154 713	-6 276 096
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 900	-11 850
Övriga förvaltningskostnader	-247 035	-235 489
Föreningsverksamhet	0	-1 787
Kontorsutrustning och -material	-8 124	-358
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 220	-5 273
Konsulter	0	-18 031
Förbrukningsinventarier	-479	0
Medlemsavgifter HSB	-50 871	-49 839
Stämma och styrelse	-8 857	-2 607
	-332 486	-325 234
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-105 190	-92 243
Vicevärdsarvode	-65 571	-64 224
Övriga arvoden	-16 400	-66 586
Revisionsarvode	-3 905	-3 853
Sociala avgifter	-31 538	-35 013
	-222 604	-261 919
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-925 364	-925 359
Installationer och inventarier	-20 072	0
	-945 437	-925 359

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

57 956 300

57 956 300

Ingående anskaffningsvärde mark

1 961 700

1 961 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

59 918 000

59 918 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-18 165 630

-17 240 271

Årets avskrivningar byggnader

-925 364

-925 359

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 090 994

-18 165 630

Utgående redovisat värde

40 827 006

41 752 370

Redovisade värden byggnader

38 865 306

39 790 670

Redovisade värden mark

1 961 700

1 961 700

Fastighetsbeteckning: Ekängen 1 och 2 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1984	83 000 000	23 400 000	106 400 000	95 400 000
Lokaler		1 666 000	632 000	2 298 000	2 130 000
		84 666 000	24 032 000	108 698 000	97 530 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

52 739 000

52 739 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

52 739 000

52 739 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar

200 721

0

Utgående anskaffningsvärden

200 721

0

Årets avskrivningar

-20 072

0

Utgående avskrivningar

-20 072

0

Utgående redovisat värde

180 649

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

3 214 598

2 569 474

Skattekonto

29 278

29 246

Övrig skattefordran

97 899

0

3 341 775

2 598 720

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

159 126

135 498

159 126

135 498

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	1 500 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	0,30%	2023-01-01	2 500 000	2 500 000
			4 000 000	3 500 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,16%	2025-04-25	7 364 832	300 000
SBAB	2,36%	2023-01-17	8 200 000	300 000
SBAB	0,60%	2024-07-17	4 725 000	300 000
Stadshypotek AB	2,10%	2027-03-30	4 638 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	1,87%	2023-06-21	8 465 303	300 000
			33 393 635	1 450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 878 332

Nästa års amortering av långfristig skuld

850 000

Lån som ska konverteras inom ett år

16 665 303

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

17 515 303

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

26 143 635

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	24 188	21 159
Arbetsgivaravgifter	15 413	14 405
Medlemmars inre fond	46 905	46 905
Övriga kortfristiga skulder	190	0
	86 696	82 469

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	57 563	59 587
Förutbetalda årsavgifter och hyror	676 386	610 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 728	146 899
	892 677	816 618

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thore Johansson.....
Anders Himmer.....
Börje Green.....
Fredrik Wendt.....
Gitte Hansen.....
Lennart Eriksson.....
Roger Edvinsson

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

Rolf Hardarsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekängen i Skövde, org.nr. 716410-3579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekängen 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Hardarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

THORE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 07:38:54



GITTE HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:50:49



ANDERS HIMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 20:27:10



FREDRIK WENDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:52:32



ROGER EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 22:02:53



BÖRJE GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:47:46



LENNART ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 13:38:11



ROLF HARDARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:58:43



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:12:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROLF HARDARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:41:20



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:12:03



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.