



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Inspektoren i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
173 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2159 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
182 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
590 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattsskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattsskollen)





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening INSPEKTOREN I SKOGHALL med säte i Skoghall org.nr. 716411-3446 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 5:44	1978-04-18	1974 och 1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8824
61	garageplatser	0
97	p-platser	0
Totalt 270 objekt		8824

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 56 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Bråth	Ordförande	2022-05-23	
Jan Olsson	Ledamot	2021-05-25	
Ingela Carlsson	Ledamot	2022-05-23	
Gurra Gustafsson	Ledamot	2022-05-23	
Patricia Bock	HSB Ledamot	2020-04-03	
Linda Sjöholm	Ledamot	2021-05-25	2023-02-17
Iris Westman	Suppleant	2022-05-23	
Maria Johansson	Suppleant	2022-05-23	
Milos Stojanovic	Suppleant	2021-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Bråth, Jan Olsson, Ingela Carlsson samt suppleanterna Milos Stojanovic och Maria Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Olsson, Morgan Bråth och Krister Johansson samt Linda Sjöholm (t o m 2023-02-17).
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Bertil Hyback vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Therese Bure och Anette Sassian, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och uppgår i genomsnitt till 590 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 7% från 2023-01-01, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 631 kr/kvm. Hushållsel ingår inte i avgiften utan betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad hösten 2022. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-10-04.

Årets underhåll/investeringar

Under våren 2022 har asfaltering utförts, kostnad 104 Tkr som bokförts vid markanläggning.
Det har genomförts en riktig underhållssklippning av alla träd på området, kostnad 56 Tkr.
Radonåtgärder ventilation har utförts i november, kostnad 46 Tkr.

Övrig information

Vi har gjort om våra elavtal till för närvarande löpande rörligt pris, likaså ett av banklånen som vi nu har löpande 3-mån ränta på grund av det osäkra läget just nu. Vi hoppas att det kommer att stadga sig framöver så vi kan binda avtalen då.
Föreningen har under året haft sitt 40-års firande där medlemmarna bjöds på mat och musik, tack till alla som deltog!

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2019	Målning fasader, inglasning balkonger, underhåll lekplats
2021	Utemiljö: Byte av alla staket och bygge av pergola
2021	Dränering av murar och källarnedgångar

Föreningen planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Under 2023 planeras målning av alla staket och pergola.

Vi undersöker ev. övergång av hushållselen till IMD. Vi tar in offerter under 2023. Vi har tänkt att använda egna medel för detta och inte ta ytterligare lån.

Vi håller koll på våra avlopp etc. med hjälp av Rörinspektion, just nu åligger det ingen fara.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 140 varav röstberättigade 113 (varav HSB Värmland utgör en medlem)

Föreningen hemsida: brf-inspektoren@webnode.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	173	193	213	181	203
Skuldsättning, kr/kvm	2 159	2 235	2 139	2 207	1 475
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	182	177	163	169	169
Driftskostnad, kr/kvm	384	385	405	1 270	320
Årsavgifter, kr/kvm	590	590	590	573	573
Totala intäkter, kr/kvm	622	621	642	598	594
Nettoomsättning, tkr	5 491	5 478	5 483	5 277	5 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	398	498	-7 171	1 127
Soliditet, %	15	13	12	9	39

Från 2021 avviker nyckeltalet för Driftsskostnader från tidigare år, bl a exkl personalkostnader

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.

forts nyckeltal Flerårsöversikt

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	2 205 800	0	0	2 205 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	242 000	0	162 705	404 705
S:a bundet eget kapital, kr	2 447 800	0	162 705	2 610 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	344 516	398 094	-162 705	579 905
Årets resultat, kr	398 094	-398 094	343 062	343 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	742 610	0	180 357	922 967
S:a eget kapital, kr	3 190 410	0	343 062	3 533 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 295 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reserveringen följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	742 610
Årets resultat, kr	343 062
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	922 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	922 967

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	5 491 449	5 477 622
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 491 449	5 477 622
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 975 153	-2 838 432
Underhåll enligt plan	Not 4	-102 295	-287 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 807	-404 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-251 208	-271 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 130 296	-1 013 114
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 884 759	-4 814 712
 RÖRELSERESULTAT		606 690	662 910
 FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 629	-264 816
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-263 629	-264 816
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		343 062	398 094
 ÅRETS RESULTAT		343 062	398 094

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 109 675	21 135 778
Summa materiella anläggningstillgångar		20 109 675	21 135 778
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 110 175	21 136 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 298	5 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	230 736	122 708
Summa kortfristiga fordringar		258 242	128 232
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	5 000
Bank	Not 12	3 755 717	3 550 132
Summa kassa och bank		3 755 717	3 555 132
Summa omsättningstillgångar		4 013 959	3 683 365
SUMMA TILLGÅNGAR		24 124 134	24 819 643

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 205 800	2 205 800
Fond för yttre underhåll		404 705	242 000
Summa bundet eget kapital		2 610 505	2 447 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		579 905	344 516
Årets resultat		343 062	398 094
Summa fritt eget kapital		922 967	742 610
Summa eget kapital		3 533 472	3 190 411
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 989 515	15 624 919
Summa långfristiga skulder		14 989 515	15 624 919
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 059 075	4 096 287
Medlemmarnas inre fond		523 166	525 033
Leverantörsskulder		121 765	419 382
Aktuell skatteskuld		16 658	8 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 729	19 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	876 754	936 357
Summa kortfristiga skulder		5 601 147	6 004 313
Summa skulder		20 590 662	21 629 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 124 134	24 819 643

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 15 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 26 016 Tkr, vilket är oförändrat.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 206 332	5 206 332
Hysesintäkt garage och bilplatser	257 900	254 964
Balkongtillägg	67 200	67 200
El	3 657	0
Avsatt till inre fond	-73 104	-73 104
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 941	20 230
Övriga intäkter och ersättningar	6 523	2 000
	5 491 449	5 477 622
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-191 436	-130 960
Ventilationsrensning	-2 715	-2 695
El	-178 009	-153 293
Uppvärmning	-864 954	-859 491
Vatten	-561 938	-552 773
Renhållning	-165 928	-157 264
TV, bredband	-305 793	-311 904
Serviceavtal	-14 675	-14 124
Fastighetsskötsel och snöröjning	-341 490	-316 154
Försäkringar	-110 551	-100 795
Fastighetsskatt	-180 670	-159 000
Övriga driftskostnader	-56 996	-79 980
	-2 975 153	-2 838 432
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll ventilation	-46 510	0
Underhåll byggnad utvändigt	0	-12 400
Underhåll mark och utemiljö	-55 785	-275 250
	-102 295	-287 650
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-12 548
Förvaltningskostnader	-252 807	-256 262
Kostnader överlåtelse och panter	-20 909	-20 638
Föreningsverksamhet	-61 038	-500
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 223	-4 821
Konsulter	-7 500	-17 155
Förbrukningsinventarier	-2 235	-32 531
Medlemsavgifter HSB	-50 600	-50 600
Stämma och styrelse	-11 745	-9 445
	-425 807	-404 500
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-92 966	-94 268
Vicevärdsarvode	-96 015	-94 946
Övriga arvoden	-6 116	-19 738
Revisionsarvode	-2 415	-2 415
Sociala avgifter	-53 696	-59 650
	-251 208	-271 017
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-933 917	-933 917
Markanläggningar	-196 379	-79 197
	-1 130 296	-1 013 114

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**2022-12-31****2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 935 542

30 935 542

Ingående anskaffningsvärde mark

115 304

115 304

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 870 908

447 625

Årets investering markanläggning

104 193

2 423 283

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**34 025 947****33 921 754****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 487 362

-11 553 445

Årets avskrivningar byggnader

-933 917

-933 917

Ingående avskrivningar markanläggningar

-298 614

-219 418

Årets avskrivningar markanläggningar

-196 379

-79 197

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 916 272****-12 785 976****Utgående redovisat värde****20 109 675****21 135 778**

Redovisade värden byggnader

17 514 263

18 448 180

Redovisade värden mark

115 304

115 304

Redovisade värden markanläggningar

2 480 108

2 572 294

Fastighetsbeteckning: Mörmon 5:44**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1979

45 000 000

11 000 000

56 000 000

53 000 000

Lokaler

673 000

594 000

1 267 000

0

45 673 000**11 594 000****57 267 000****53 000 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

26 654 000

26 654 000

Summa ställda säkerheter**26 654 000****26 654 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

5 087

5 084

Övriga arvoden

21 211

0

26 298**5 084****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

139 242

110 551

Förutbetalad TV och bredband

74 865

0

Förutbetalad försäkring och skatt på fordon

9 096

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 533

12 157

230 736**122 708****Not 12 BANK**

Swedbank

3 161 446

2 959 822

Swedbank

4 261

0

Handelsbanken

590 010

590 310

3 755 717**3 550 132**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,67%	2027-01-30	782 691	92 972
Stadshypotek		2,67%	2027-01-30	2 069 764	130 560
Stadshypotek		1,44%	2024-01-30	2 776 091	246 764
Stadshypotek		0,87%	2024-09-30	6 772 500	70 000
Stadshypotek		0,88%	2024-03-01	1 855 123	20 108
Stadshypotek		0,95%	2025-03-01	1 368 750	75 000
Stadshypotek	3-mån	3,30%	2023-03-01	3 423 671	16 000
				19 048 590	651 404
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 989 515
Nästa års amortering av långfristig skuld					635 404
Lån som ska konverteras inom ett år					3 423 671
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 059 075
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,67%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 605 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 791 570

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Momsavräkning	314	0
Personalens källskatt	3 415	19 240
	3 729	19 240

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	57 944	0
Upplupna sociala avgifter	16 777	15 829
Upplupen el, värme, snöröjning	155 921	162 206
Upplupna räntekostnader	23 214	18 852
Upplupen revision	11 875	10 625
Upplupet TV/bredband	0	222 870
Upplupen fastighetsskötsel	24 873	0
Upplupet underhåll och reparationer	96 593	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	488 672	496 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	885	9 794
	876 754	936 357

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Morgan Bråth

Jan Olsson

Ingela Carlson

Gurra Gustafsson

Patricia Bock

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

Bertil Hyback

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall, org.nr. 716411-3446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser

sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bertil Hyback

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN BRÅTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:00:24



PATRICIA BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:30:45



GURRA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:00:54



JAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 15:39:38



INGELA CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:25:34



BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:48:05



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 08:42:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:42:41



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 08:42:55

