



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lövskalten i Lindesberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövskalmen i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen, som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Hagaberg 15:5 i Lindesberg som byggdes år 1983. På fastigheten finns radhus med adresserna Diskusgränd 1-7, Skidgränd 1-25, 2-8, Sandströmsgränd 1-11, 2-14 samt Spjutgränd 1-5, 4.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 2 r o k 65-70 m²

17 st 3 r o k 86,5 m²

7 st 4 r o k 109 m²

Lägenhetsyta: 3 570,5 m²

Inom föreningen finns 19 garageplatser och 17 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-26.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen i egen regi. Föreningen har avtal med Telia gällande bredband.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fiberanslutning	2011
Byte av fönster	2012-pågående
Målning av fasad	2012-2016
Miljöhus	2016
Stödmur	2017-pågående
Uteplats	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 (52) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Lena Lindqwist	ordförande
Göran Jansson	vice ordförande
Anette Axelsson	sekreterare
Gunilla Didriksson	ledamot
Kjell Andersson	ledamot
Lena Eriksson	ledamot
Gunilla Egeryd	ledamot
Gunnar Ljungsten	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Lindqwist, Gunilla Egeryd, Gunilla Didriksson och Lena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Lindqwist, Göran Jansson, Gunilla Didriksson och Anette Axelsson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Gunilla Didriksson, Kjell Andersson och Björn Mossberg.

Revisor

Revisor har varit Lars Andersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Arne Karlsson (sammanställande) och Anne Essenius.

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till Mälardalens föreningsstämma har varit Lena Lindqwist med Göran Jansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16, i samlingssalen Skidgränd. På stämman deltog 23 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt ytterdörrar, nya staket, byte av stödmur och nya entrétak.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 457 843 kr. Under året har föreningen amorterat 418 497 kr.

Inför 2022 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Inför 2023 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 713 kr/kvm exkl. värme.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen löpande genom informationsbladet "Lövskalmen nytt".

Föreningen har en e-postadress: lovskalmen@telia.com

Under året har det anordnats 2 städdagar och julfest på nya blå hallen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 626	2 627	2 617	2 567	2 546
Resultat efter finansiella poster tkr	-436	-172	572	279	80
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	11%	12%	9%	7%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	713	713	713	693	693
Bankskuld kr/m ²	4 049	4 166	4 269	4 378	4 484
Räntekostnader kr/m ²	70	67	79	78	74
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	51%	53%	85%	87%	89%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	70	58	60	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	947 005	0	1 194 965	-171 653
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-171 653	171 653
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-250 000	250 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		250 000	-250 000	
Årets resultat				-435 517
Belopp vid årets slut	947 005	0	1 023 312	-435 517

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 023 312
Disponerat ur UH-fonden	250 000
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	- 435 517
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	587 794

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	587 794
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -435 517 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 626 044	2 626 688
Summa rörelseintäkter		2 626 044	2 626 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 124 468	-1 061 971
Planerat underhåll	Not 4	-1 012 943	-775 404
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-242 819	-284 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-436 739	-436 739
Summa rörelsekostnader		-2 816 969	-2 558 301
Rörelseresultat		-190 925	68 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 283	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-248 876	-240 100
Summa finansiella poster		-244 593	-240 040
Årets resultat		-435 517	-171 653
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-250 000
Disposition underhållsfond		250 000	399 051
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	149 051
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-435 517	-22 602

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	14 191 891	14 590 698
Mark	Not 10	440 000	440 000
Markanläggningar	Not 11	516 602	547 754
Inventarier	Not 12	3 390	10 170
		<u>15 151 883</u>	<u>15 588 622</u>

Summa anläggningstillgångar

15 151 88315 588 622**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	250	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 294 936	1 526 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	56 668	22 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>111 703</u>	<u>102 439</u>
		<u>1 463 556</u>	<u>1 651 803</u>

Summa omsättningstillgångar

1 463 5561 651 803**Summa tillgångar****16 615 439****17 240 425**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		947 005	947 005
		947 005	947 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 023 312	1 194 965
Årets resultat		-435 517	-171 653
		587 794	1 023 312
Summa eget kapital		1 534 799	1 970 317
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 530 914	9 391 402
		11 530 914	9 391 402
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 926 929	5 484 938
Leverantörsskulder		107 099	25 062
Aktuell skatteskuld		116 382	64 899
Fond för inre underhåll		10 212	10 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	-7 848	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	396 952	293 591
		3 549 726	5 878 706
Summa skulder		15 080 640	15 270 108
Summa eget kapital och skulder		16 615 439	17 240 425

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-435 517	-171 653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	436 739	436 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 222	265 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 359	62 818
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	229 029	-14 413
Kassaflöde från löpande verksamhet	186 891	313 490
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-418 497	-365 394
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-418 497	-365 394
Årets kassaflöde	-231 606	-51 904
Likvida medel vid årets början	1 526 542	1 578 446
Likvida medel vid årets slut	1 294 936	1 526 542

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,77 %

Miljöbod 5 %

Inventarier 20 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 18 465 964 kr. (18 465 964 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 547 432	2 547 432
Hyrer	77 925	78 000
Övriga intäkter	8 687	8 936
Bruttoomsättning	2 634 044	2 634 368
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-8 000	-7 500
	2 626 044	2 626 688
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	139 149	116 067
Reparationer	136 461	126 287
El	94 349	63 240
Vatten	19 230	13 871
Sophämtning	93 010	85 331
Övriga avgifter	223 681	220 748
Förvaltningskostnader	174 722	152 170
Fastighetsavgift	212 475	212 475
Övriga driftskostnader	31 392	71 783
	1 124 468	1 061 971
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	391 321	0
Underhåll enligt plan	621 622	775 404
	1 012 943	775 404
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	86 045	72 095
Vicevärdsarvode	44 499	43 499
Övriga arvoden	54 813	117 384
Revisorsarvode	4 196	5 667
Löner och andra ersättningar	25 867	0
Sociala kostnader	27 200	45 342
	242 619	283 987
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	242 819	284 187
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	398 807	398 807
Markanläggningar	31 152	31 152
Inventarier	6 780	6 780
	436 739	436 739
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 232	0
Ränteintäkter skattekonto	51	60
	4 283	60
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	247 976	238 950
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	900	1 150

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
	248 876	240 100



Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 465 604	22 465 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 604	22 465 604
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 874 906	-7 476 099
Årets avskrivningar	-398 807	-398 807
Utgående avskrivningar	-8 273 713	-7 874 906
Bokfört värde	14 191 891	14 590 698
Taxeringsvärde för Hagaberg 15:5 i Lindesberg. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder småhus	20 523 000	20 523 000
	20 523 000	20 523 000
Mark - bostäder småhus	7 807 000	7 807 000
	7 807 000	7 807 000
Taxeringsvärde totalt	28 330 000	28 330 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 000	440 000
Bokfört värde	440 000	440 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	623 038	623 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	623 038	623 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 284	-44 132
Årets avskrivningar	-31 152	-31 152
Utgående avskrivningar	-106 436	-75 284
Bokfört värde	516 602	547 754
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 260	108 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 260	108 260
Ingående avskrivningar	-98 090	-91 310
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
Utgående avskrivningar	-104 870	-98 090
Bokfört värde	3 390	10 170

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	250	0
	250	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 058	46 550
Övriga fordringar	8 610	-23 728
	56 668	22 822

Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	947 005	0	1 194 965	-171 653
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-171 653	171 653
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-250 000	250 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					-435 517
Belopp vid årets slut	0	947 005	0	1 023 312	-435 517

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	852550961	3,73%	2027-08-25	2 470 697	205 665
Swedbank	2753889845	1,39%	2025-09-25	4 162 214	0
Swedbank	2752071155	2,42%	2023-01-26	2 595 744	103 496
Swedbank	2753889860	1,40%	2026-09-24	4 162 214	0
Swedbank	2953637655	1,17%	2024-05-24	1 066 974	125 528
				14 457 843	434 689

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 530 914**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 12 284 398

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 20 491 000 20 491 000

Summa ställda säkerheter **20 491 000** **20 491 000**

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	434 689	418 502
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 492 240	5 066 436
	2 926 929	5 484 938

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	1 115	5
Källskatt	1 740	0
Mervärdesskatt	-10 703	0
	-7 848	5

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	215 236	207 582
Upplupna räntekostnader	45 036	45 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 680	40 634
	396 952	293 591

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Lindesberg, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Lena Lindqvist	 Göran Jansson	 Anette Axelsson
..... Gunilla Egeryd	 Gunilla Didriksson	 Lena Eriksson
..... Kjell Andersson	 Gunnar Ljnugsten	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Lars Folke Andersson Av stämman vald revisor	 Theodor Lönnman BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövskalten i Lindesberg, org.nr. 716411-6308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövskalten i Lindesberg 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. Revisorernas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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 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 detta avseende.

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.

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 Lövskalet i Lindsberg 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.

Lindsberg den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Lövskalmen i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:47:28



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 12:45:45



GÖRAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 20:21:59



GUNNAR LJUNGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 06:49:23



ANETTE AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 12:29:49



GUNILLA DIDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 14:27:13



GUNILLA EGERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 12:55:53



LENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 17:38:26



LARS FOLKE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:44:33



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 07:27:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Lövskalmen i Lindesberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS FOLKE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:42:43

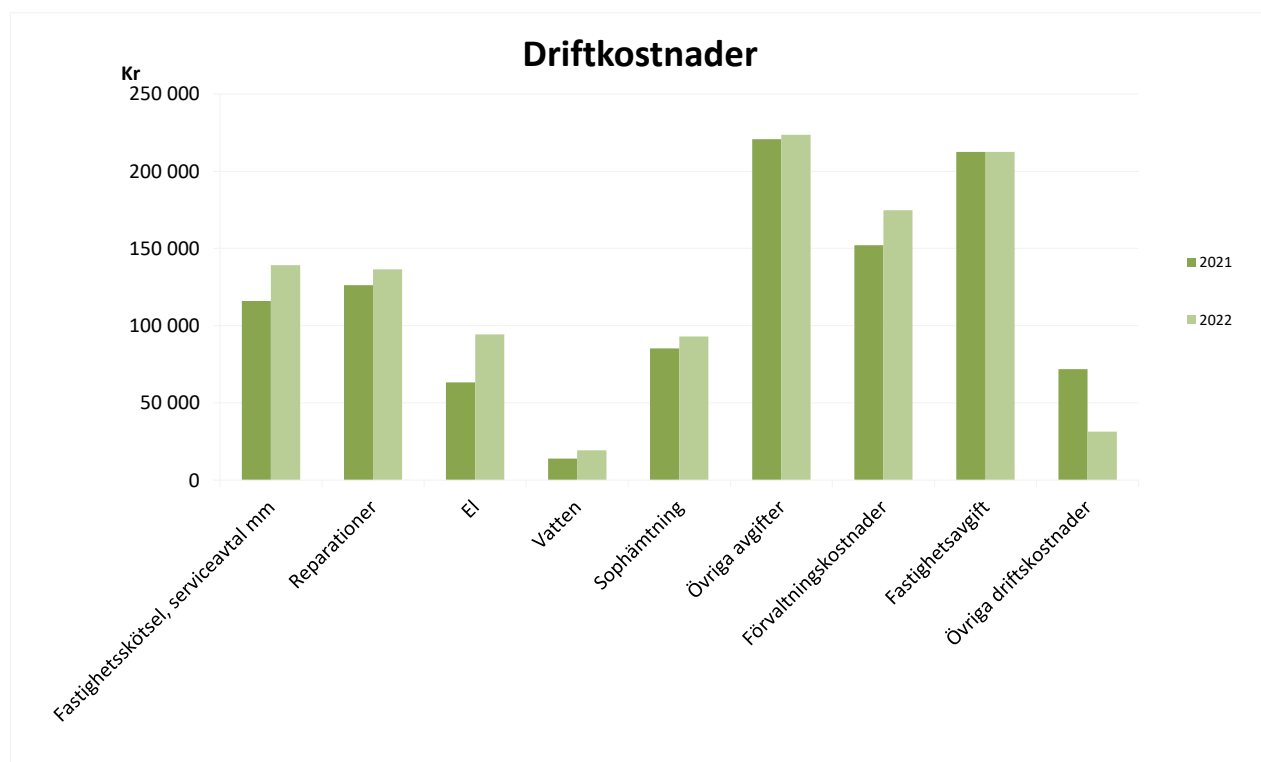
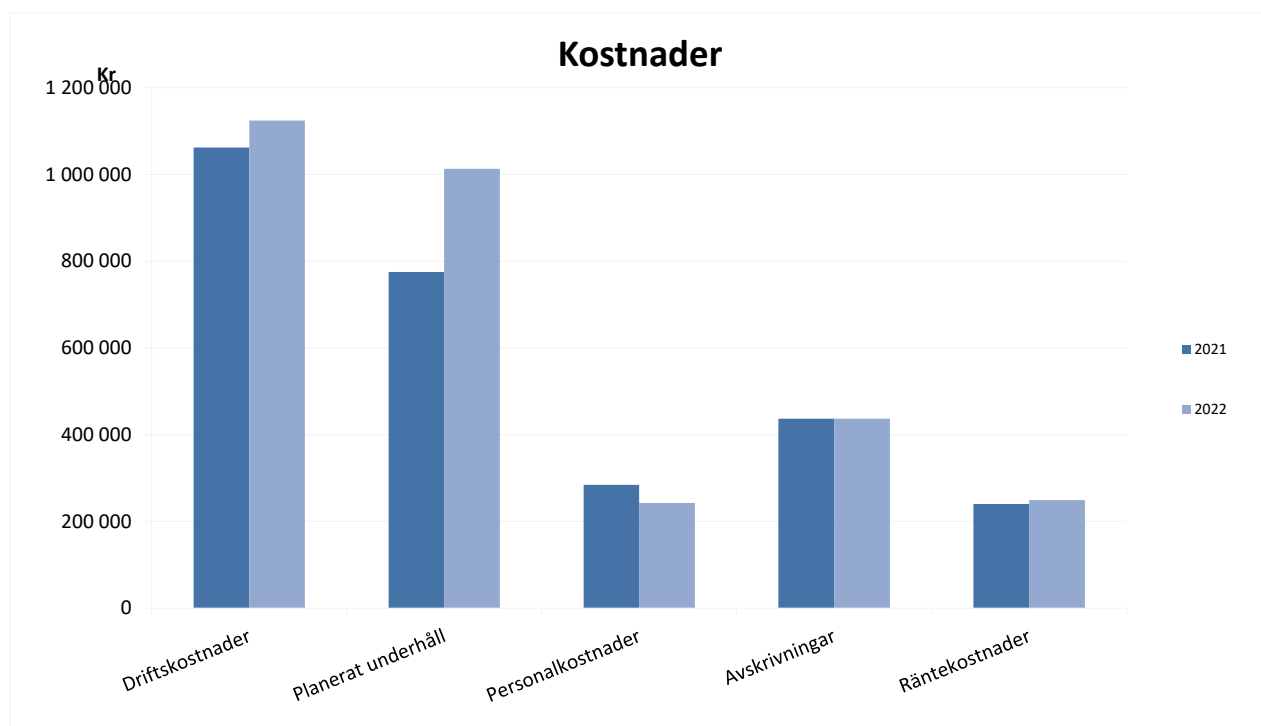


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 07:29:48







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lövskalten i Lindesberg



284

KR/KVM

SPARANDE



4049

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



32

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



713

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 284 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4049 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 32 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 713 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.