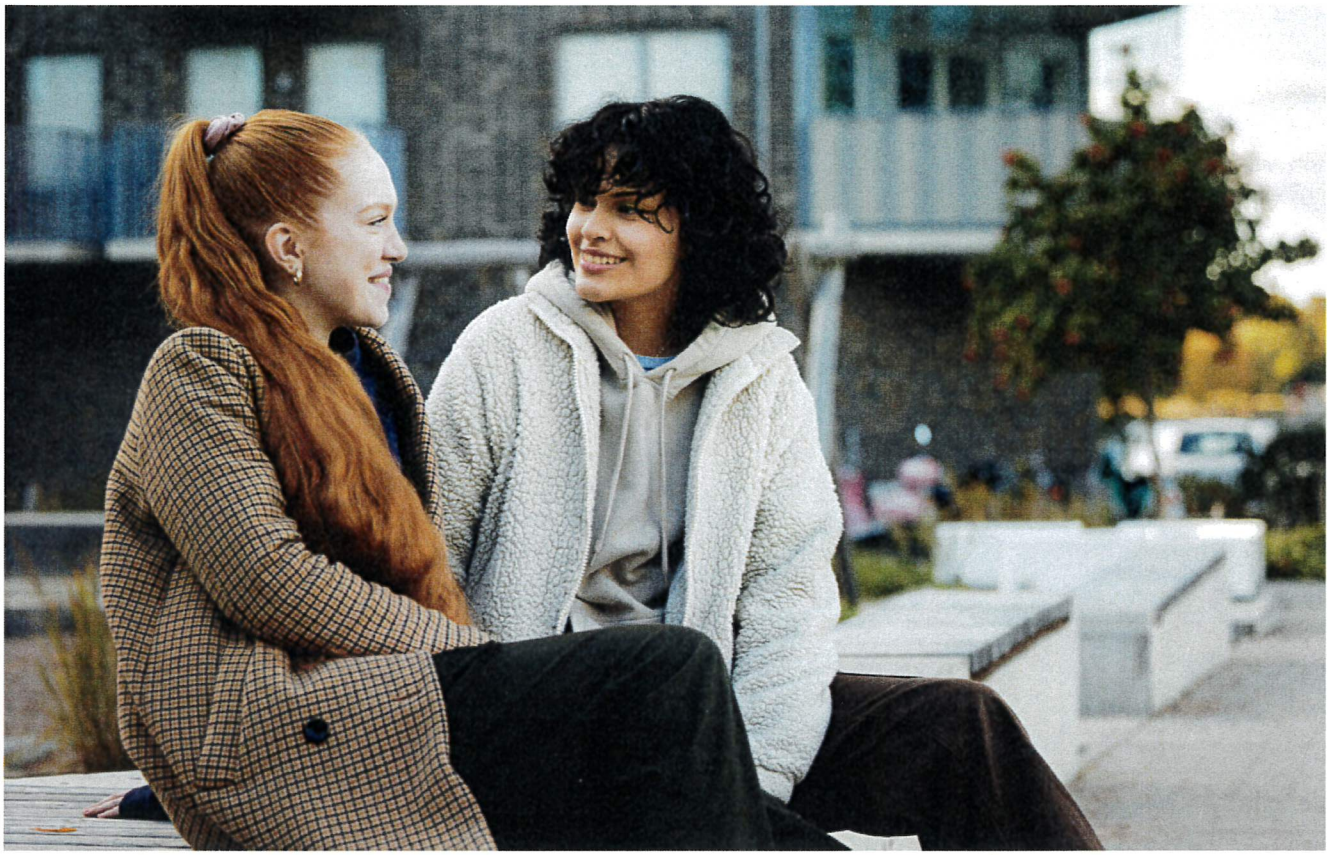










ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

MEDLEM I HSB

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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skarhallen i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1480 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd och godkänd under år 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssysemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2026. Rensning av imkanaler gjordes senast 2018.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarhallen 9	1950-10-09	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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
3	lokaler (hyresrätt)	123
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1068
4	garageplatser	0
8	p-platser	0
Totalt 34 objekt		**1191**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerry Olsson	Ordförande
Agneta Billestedt	Ledamot
Miriam Andréasson	Ledamot
Paula Molin	Ledamot
Daniel Lundqvist	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paula Molin och Miriam Andréasson.

Firmatecknare har varit: Gerry Olsson, Agneta Billestedt, Miriam Andréasson och Paula Molin, två i förening.

Revisorer har varit: Martin Andreasson med Inga-Lill Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gerry Olsson (sammankallande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inget kostnadskrävande underhåll har utförts under året.
Årets löpande reparationer uppgick till 12 549 kr och Skarhallens källarkontor har renoverats.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.
En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.
Efter avsättning till yttre fond med 231 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat med 6 235 kr.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte
2010	Inglasning av balkonger

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

Mangelrummet kommer byggas om till en bastu.
Källaren kommer att målas upp samt få ny belysning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	387	370	293	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 041	2 195	2 349	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	241	245	241	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	455	451	529	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	929	902	902	876	859
Totala intäkter, kr/kvm	988	966	960	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 177	1 150	1 143	1 112	1 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	259	240	149	531	156
Soliditet, %	44	39	34	30	20

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	31 500	0	0	31 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 750	0	0	24 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 360 894	0	231 000	1 591 894
S:a bundet eget kapital, kr	**1 417 144**	**0**	**231 000**	**1 648 144**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	120 825	240 080	−231 000	129 905
Årets resultat, kr	240 080	−240 080	259 096	259 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**360 905**	**0**	**28 096**	**389 001**
S:a eget kapital, kr	**1 778 049**	**0**	**259 096**	**2 037 145**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultat efter fondförändring, kr 28 096

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	360 905
Årets resultat, kr	259 096
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**389 001**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**389 001**

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 176 924	1 150 378
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 176 924**	**1 150 378**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-542 386	-536 722
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 620	-96 198
Personalkostnader	Not 5	-46 033	-46 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-202 273	-200 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-890 311**	**-879 631**
RÖRELSERESULTAT		**286 613**	**270 747**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 400	940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 916	-31 607
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-27 516**	**-30 667**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**259 096**	**240 080**
ÅRETS RESULTAT		**259 096**	**240 080**

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 304 272	2 506 545
Summa materiella anläggningstillgångar		2 304 272	2 506 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**2 304 772**	**2 507 045**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150	0
Övriga fordringar	Not 9	2 319 975	2 046 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 979	26 871
Summa kortfristiga fordringar		2 350 104	2 073 186
Summa omsättningstillgångar		**2 350 104**	**2 073 186**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 654 876**	**4 580 231**

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 250	56 250
Fond för yttre underhåll		1 591 894	1 360 894
Summa bundet eget kapital		1 648 144	1 417 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		129 905	120 825
Årets resultat		259 096	240 080
Summa fritt eget kapital		389 001	360 905
Summa eget kapital		**2 037 145**	**1 778 049**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 246 937	2 430 361
Summa långfristiga skulder		2 246 937	2 430 361
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		183 424	183 424
Leverantörsskulder		15 984	7 993
Skatteskulder		0	9 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	31 065	33 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	140 321	137 424
Summa kortfristiga skulder		370 794	371 821
Summa skulder		**2 617 731**	**2 802 182**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 654 876**	**4 580 231**

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	286 613	270 747
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	202 273	200 000
	488 885	470 747
Erhållen ränta	1 400	940
Erlagd ränta	-28 916	-31 607
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	461 369	440 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 704	-4 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 027	-27 166
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**468 046**	**408 398**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-183 424	-183 424
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-183 424**	**-183 424**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**284 622**	**224 974**
Likvida medel vid årets början	2 025 040	1 800 066
Likvida medel vid årets slut	2 309 662	2 025 040
	284 622	**224 974**

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.

Resterande avskrivningstid på byggnader	21 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	992 676	963 804
	Hyresintäkt lokaler	95 676	102 150
	Hyresintäkt garage och bilplatser	33 600	33 300
	Hyresintäkt övrigt	5 040	1 040
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	49 932	49 932
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	152
		1 176 924	**1 150 378**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-12 549	-14 271
	El	-24 385	-23 197
	Uppvärmning	-186 041	-187 015
	Vatten	-76 064	-81 664
	Renhållning	-28 161	-27 476
	TV, bredband, iptelefoni	-49 128	-43 732
	Förvaltningskostnader	-108 639	-100 690
	Försäkringar	-22 694	-23 319
	Fastighetsskatt	-31 547	-29 767
	Övriga driftskostnader	-3 178	-5 591
		-542 386	**-536 722**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 500
	Övriga förvaltningskostnader	-77 351	-74 616
	Medlemsavgifter HSB	-12 369	-12 082
		-99 620	**-96 198**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-14 400	-22 700
	Vicevärdsarvode	-13 000	-13 000
	Övriga arvoden	-9 500	0
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-8 133	-8 010
	Utbildning	0	-2 000
		-46 033	**-46 710**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-202 273	-200 000
		-202 273	**-200 000**

	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 536 500	6 536 500
Ingående anskaffningsvärde mark	36 545	36 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 573 045**	**6 573 045**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 066 500	-3 866 500
Årets avskrivningar byggnader	-202 273	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 268 773**	**-4 066 500**
Utgående redovisat värde	**2 304 272**	**2 506 545**
Redovisade värden byggnader	2 267 727	2 470 000
Redovisade värden mark	36 545	36 545

Fastighetsbeteckning: Skarhallen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	6 800 000	2 269 000	9 069 000	8 469 000
Lokaler		317 000	117 000	434 000	436 000
		7 117 000	**2 386 000**	**9 503 000**	**8 905 000**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 528 000	4 528 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**4 528 000**	**4 528 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 309 662	2 025 040
Skattekonto	8 398	17 580
Övrig skattefordran	1 915	3 695
	2 319 975	**2 046 315**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 979	26 871
	29 979	**26 871**

	2022-12-31	2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2024-01-30	2 430 361	183 424
			2 430 361	**183 424**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 246 937**
Nästa års amortering av långfristig skuld	183 424
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**183 424**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	733 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 513 241

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	31 065	33 781
	31 065	**33 781**

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 658	5 010
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 159	91 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 504	41 050
	140 321	**137 424**

Lilla Edet 2023 -03-23

Gerry Olsson

Agneta Billestedt

Miriam Andréasson

Paula Molin

Daniel Lundqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 -04-04

Revisor vald av föreningsstämman
Martin Andreasson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Emil Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet, org.nr. 763000-1480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Lilla Edet den 4/4 / 2023

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Andreasson
Av föreningen vald revisor