



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenelid i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenelid i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3694 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyckelpigan 2	1988-08-01	
Nyckelpigan 3	1987-07-01	
Nyckelpigan 4	1987-04-06	
Nyckelpigan 5	1987-12-04	

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 898
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	148
1	lokaler (hyresrätt)	151
117	garage	1 869
Totalt 233 objekt		12 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 35 st 3 rok, 54 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Hagvall	Ordförande
Paul Hughes	Ledamot
Michael Lehnberg	HSB-ledamot
Håkan Östberg	Ledamot
Henrik Åberg	Ledamot
Michael Bech	Ledamot
Rickard Hultin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Hagvall, Henrik Åberg och Michael Bech.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Hughes, Susanne Hagvall, Henrik Åberg och Michael Bech.

Revisorer har varit: Håkan Djurberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sune Andersson (sammanställande) och Agneta Wahlbom, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-21 för att anta nya stadgar och beslut om att göra om lokal till lägenheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-09.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takomläggning under 2023 för 5.902 tkr

Planerat underhåll för 2024:

- Fortsatt takomläggning på återstoden av området ca 3.000 tkr

- Byte av ytterdörrar påbörjas 3.500 - 4.000 tkr

Övrigt:

Föreningen har haft en fixardag 2 september med fokus på våra lekplatser. Tåget renoverades. Träytor vid lekplatserna oljades. Planterades nya buskar och rensades ogräs. Bjöds på grillad korv med bröd och läsk i pausen. Ca 20 personer deltog totalt.

Färdigställt laddplatser för 8 bilar.

Nya besöksparkeringar vid röda garagen. Asfaltering är klar och under våren 2024 färdigställt platserna med linjemarkeringar. Bytt ut avfallskärl i plast mot plåtcontainers vid gula och grå garagen. Vid grå garagen har ny yta för avfallscontainer gjorts klar. Ny belysning kommer att sättas upp vid grå garagen (lilla gångvägen mellan hus 159 och 161) och vid den nya besöksparkeringen vid röda garagen.

Under 2024 fortsätter projektet med att göra om lokalen på Stenelidsvägen 55 till lägenheter enligt plan.

Det har även gått ut 5 st Stenelidsblad under 2023 med information till boende.

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

Årtal	Ändamål
2026-2027	Fönsterbyte påbörjas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151 varav 150 innehar en bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	340	344	355	328
Skuldsättning, kr/kvm	3 244	3 332	3 419	3 497	3 575
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 896	4 002	4 106	4 200	4 293
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	117	106	100	98	96
Årsavgifter, kr/kvm	935	900	900	887	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	806	806	778	773	740
Nettoomsättning, tkr	9 638	9 380	9 389	9 326	8 931
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 427	-2 526	10 402	785	-1 928
Soliditet, %	31	33	36	23	22

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 går föreningen med förlust, vilket huvudsakligen beror på årets underhållskostnader och ett allmänt ökat prisläge. Föreningen har dock en mycket god kassalikviditet och underhållsfond.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 917 009	0	0	3 917 009
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 552 858	0	-3 365 748	10 187 110
S:a bundet eget kapital, kr	17 469 867	0	-3 365 748	14 104 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 168 319	-2 525 982	3 365 748	7 008 086
Årets resultat, kr	-2 525 982	2 525 982	-3 427 309	-3 427 309
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 642 337	0	-61 561	3 580 777
S:a eget kapital, kr	21 112 204	0	-3 427 309	17 684 896

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 065 748 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 642 338
Årets resultat, kr	-3 427 309
Reservation till underhållsfond, kr	-2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 065 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 580 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 580 777

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 3 427 309 kr
Avsättning till underhållsfond	- 2 700 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>6 065 748 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	3 365 748 kr
Resultat efter fondförändring	- 61 561 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 637 650	9 380 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 097	349 109
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 720 747	9 729 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 275 411	-8 547 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 789 529	-1 489 024
Personalkostnader	Not 6	-317 504	-351 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 353 982	-1 353 982
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 736 427	-11 741 787
RÖRELSERESULTAT		-3 015 680	-2 012 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		280 165	42 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 794	-555 700
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-411 629	-513 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 427 309	-2 525 982
ÅRETS RESULTAT		-3 427 309	-2 525 982

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 972 836	53 326 818
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 972 836</u>	<u>53 326 818</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 973 336</u>	<u>53 327 318</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 268	2 226
Övriga fordringar	Not 10	1 160 276	1 972 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	188 284	475 527
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 349 828</u>	<u>2 450 426</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 500 000	8 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 500 000</u>	<u>8 300 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 849 828</u>	<u>10 750 426</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 823 164</u>	<u>64 077 745</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 917 009	3 917 009
Fond för yttre underhåll	10 187 110	13 552 858
Summa bundet eget kapital	14 104 119	17 469 867
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 008 086	6 168 319
Årets resultat	-3 427 309	-2 525 982
Summa fritt eget kapital	3 580 777	3 642 338
Summa eget kapital	17 684 896	21 112 205
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 25 330 736	31 908 986
Summa långfristiga skulder	25 330 736	31 908 986
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 806 340	8 293 910
Leverantörsskulder	124 612	1 687 031
Skatteskulder	0	56 994
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 7 613	2 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 868 967	1 015 855
Summa kortfristiga skulder	14 807 532	11 056 554
Summa skulder	40 138 268	42 965 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 823 164	64 077 745

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-3 015 680	-2 012 306
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 353 982	1 353 982
	<u>-1 661 698</u>	<u>-658 323</u>
Erhållen ränta	280 165	42 024
Erlagd ränta	-691 794	-555 700
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-2 073 326</u>	<u>-1 171 999</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	279 169	-311 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>-1 761 451</u>	<u>1 699 827</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-3 555 609	216 747
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 065 820</u>	<u>-1 050 820</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 065 820	-1 050 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 621 429	-834 073
Likvida medel vid årets början	10 237 266	11 071 340
Likvida medel vid årets slut	<u>5 615 837</u>	<u>10 237 266</u>
	-4 621 429	-834 073

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Återstående nyttjandeperioden för förningens byggnad har bedömts vara 39 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	35 549 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 045 408	8 697 720
Årsavgifter lokaler	132 924	127 812
Hysesintäkt lokaler	160 620	289 788
Hysesintäkt garage och bilplatser	54 650	30 750
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	215 820	215 820
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	24 791	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 496	1 144
Övriga primära intäkter och ersättningar	941	17 338
	9 637 650	9 380 372
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	75 161	0
Övrigt	7 936	349 109
	83 097	349 109
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-145 138	-252 910
El	-150 549	-103 071
Uppvärmning	-909 900	-853 200
Vatten	-346 060	-326 040
Renhållning	-204 959	-163 044
Bevakningskostnader	-10 129	-6 272
TV, bredband, iptelefoni	-40 254	-47 256
Serviceavtal	-3 432	-3 432
Förvaltningskostnader	-529 851	-601 434
Försäkringar	-96 995	-84 638
Fastighetsskatt	-683 872	-683 873
Periodiskt underhåll	-6 065 748	-5 277 606
Övriga driftskostnader	-88 525	-144 458
	-9 275 411	-8 547 234
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-6 065 748	-5 277 606
	-6 065 748	-5 277 606
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 845	-24 059
Övriga förvaltningskostnader	-239 374	-230 669
Föreningsverksamhet	-4 850	-367
Kontorsutrustning och -material	0	-1 311
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 283	-3 030
Konsulter	-14 150	-16 710
Förbrukningsinventarier	-2 860	-10 746
Medlemsavgifter HSB	-54 253	-52 113
Samfällighets- och gemensamanläggning	-1 430 000	-1 144 000
Stämma och styrelse	-8 915	-6 019
	-1 789 529	-1 489 024
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-148 091	-140 510
Vicevärdarvode	-34 163	-54 000
Övriga arvoden	-63 272	-70 840
Övriga personalkostnader	0	-72
Revisionsarvode	-1 704	-1 637
Sociala avgifter	-70 274	-78 487
Utbildning	0	-6 000
	-317 504	-351 546
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 353 982	-1 353 982
	-1 353 982	-1 353 982

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 365 556	79 365 556
Ingående anskaffningsvärde mark	1 875 489	1 875 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 241 045	81 241 045

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 914 226	-26 560 244
Årets avskrivningar byggnader	-1 353 982	-1 353 982
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 268 209	-27 914 226

Utgående redovisat värde

51 972 836 53 326 818

Redovisade värden byggnader	50 097 347	51 451 329
Redovisade värden mark	1 875 489	1 875 489

Fastighetsbeteckning: Nyckelpigan 2,3,4 & 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	66 125 000	25 058 000	91 183 000	91 183 000
		66 125 000	25 058 000	91 183 000	91 183 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 338 000	77 338 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	77 338 000	77 338 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 115 837	1 937 266
Skattekonto	36 069	35 407
Övrig skattefordran	5 692	0
Övriga fordringar	2 678	0
	1 160 276	1 972 673

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 284	475 527
	188 284	475 527

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	2 000 000	5 800 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-01	2 500 000	2 500 000
			4 500 000	8 300 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,47%	2024-04-30	9 872 263	200 000
Stadshypotek AB	1,47%	2024-04-30	3 115 757	40 000
Stadshypotek AB	1,27%	2025-01-30	7 560 310	87 656
Stadshypotek AB	0,87%	2025-06-30	7 461 260	80 664
Stadshypotek AB	1,42%	2027-01-30	3 899 396	200 000
Stadshypotek AB	3,84%	2028-01-30	5 360 590	300 000
Stadshypotek AB	4,53%	2026-03-01	1 867 500	150 000
			39 137 076	1 058 320
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 330 736
Nästa års amortering av långfristig skuld				818 320
Lån som ska konverteras inom ett år				12 988 020
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				13 806 340
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 233 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				33 845 476
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 350
Arbetsgivaravgifter	0	1 413
Övriga kortfristiga skulder	7 613	0
	7 613	2 763

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	60 497	48 105
Förutbetalda årsavgifter och hyror	781 449	774 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 021	193 281
	868 967	1 015 855

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Henrik Åberg

Håkan Östberg

Michael Bech

Michael Lehnberg

Susanne Hagvall

Paul Richard Hughes

Rickard Hultin

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

Håkan Djurberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde, org.nr. 716410-3694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Stenelid i Skövde för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Djurberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Stenelid i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE HAGVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:38:28



MICHAEL LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:10:28



HÅKAN ÖSTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:33:24



PAUL RICHARD HUGHES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:49:01



MICHAEL BECH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:49:58



RICKARD HULTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:57:16



HENRIK ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:00:45



HÅKAN DJURBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:50:19



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:19:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Stenelid i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN DJURBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:49:11



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:19:33



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.