



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Strået i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strået med säte i Skövde org.nr. 766600-2972 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröet 1	1947-06-09	1948
Strået 3	1947-06-09	1948

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
6	lokaler (hyresrätt)	275
12	garageplatser	0
39	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 764

Totalt 127 objekt

4 039

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 16 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maritha Gustafsson	Ordförande
Marie Lygnehäll	Ledamot
Jerry Löfgren	Ledamot
Eva Sundström	Ledamot, utsedd av HSB NG
Anki Jonsson	Ledamot
Tess Lindh	Ledamot
Stefan Michelsen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Maritha Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Sundström, Maritha Gustafsson, Tess Lindh och Robert Johansson (HSB NG).

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Marie Lygnehäll som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Marie Lygnehäll varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24 där andra beslutet fattades att anta HSB Normalstadgar 2023. Stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under början av 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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.

Utöver allmän tillsyn och skötsel av fastigheten har följande åtgärder genomförts:

- Ny brunn vid nedfart till affärslokal
- Igensättning takfönster, eliminering läckage
- Målning källarfönster och vissa fönsterbleck
- Hamling av 6 st lindar
- Nya stadgar antagna
- Servitut till Kommunen, yta för ombyggnad Normalmsrondellen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2023-08-29.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Planera renovering av gillestugan
- Utredda behov av Relining i alla stammar, kök och badrum
- Diskussion och utvärdering laddstolpar

De senaste åren har följande genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Ny uteplats anlagd. Nya dörrstängare till källardörrar. Anskaffning roddmaskin till träningslokal.
2013	Inga större/dyrare underhållsarbeten genomförda. Anskaffning löpband till träningslokal.
2014	Trafikbommar med cylinderlås. Ersatt 5 utomhusarmaturer (lyktstolpar)
2015	Målningsarbeten fönsterbleck. Anskaffat ytterligare 2 utomhusarmaturer (lyktstolpar).
2016	Byte av kran- och duschventiler i samtliga lägenheter.
2017	Ny fjärrvärmeväxlare
2018	Ny beläggning källargolv. Närvarostyrd belysning källare och vind. Målningsarbeten garage, takfot (27:an), fönsterbleck och fotbleck på balkonger.
2019	Ersatt dataundercentral (DUC) för fjärrvärme. Närvarostyrd belysning i trapphus.
2020	Anläggning ny avfallshantering. Stampolning i samtliga köksavlopp, vilket innebar relining av 4 köksstammar (27B)
2021	Inga större/dyrare underhållsarbeten genomförda.
2022	Tvättning stuprör och hängrännor. Justering/byte låsmekanism i samtliga balkongdörrar

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

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91, varav 90 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95, varav 94 innehar bostadsrätt, Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	304	272	147	0
Skuldsättning, kr/kvm	923	985	1 047	1 109	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	991	1 057	1 123	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	141	143	147	129	0
Årsavgifter, kr/kvm	798	775	752	731	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	791	770	747	0
Nettoomsättning, tkr	3 289	3 193	3 111	3 019	2 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	909	748	550	56	222
Soliditet, %	67	62	59	56	54

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 940	0	0	29 940
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 146 830	0	220 000	6 366 830
S:a bundet eget kapital, kr	6 176 770	0	220 000	6 396 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	897 942	747 515	-220 000	1 425 457
Årets resultat, kr	747 515	-747 515	908 618	908 618
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 645 457	0	688 618	2 334 075
S:a eget kapital, kr	7 822 227	0	908 618	8 730 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 645 457
Årets resultat, kr	908 618
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 334 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 334 075

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 289 236	3 192 915
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 289 236	3 192 915
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 601 427	-1 442 174
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-144 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 435	-275 244
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 796	-145 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 947	-334 947
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 366 605	-2 341 887
RÖRELSERESULTAT		922 631	851 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		116 142	13 388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 155	-116 901
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-14 013	-103 513
ÅRETS RESULTAT		908 618	747 515
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		908 618	747 515
Reservering till fond för yttre underhåll		-220 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	144 303
Överföring till balanserat resultat		688 618	591 818

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 615 323	7 950 271
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 615 323</u>	<u>7 950 271</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>7 615 823</u>	<u>7 950 771</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		1 208	1 208
Avräkningskonto HSB		754 678	1 482 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 298	3 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 712	61 116
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>851 896</u>	<u>1 547 926</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 650 000	3 050 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 650 000</u>	<u>3 050 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	4 118	5 546
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 118</u>	<u>5 546</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 506 014</u>	<u>4 603 472</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 121 837</u>	<u>12 554 243</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 940	29 940
Fond för yttre underhåll	6 366 830	6 146 830
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>6 396 770</u>	<u>6 176 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 425 457	897 942
Årets resultat	908 618	747 515
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 334 075</u>	<u>1 645 457</u>
Summa eget kapital	<u>8 730 845</u>	<u>7 822 227</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 478 626
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 478 626</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		250 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	161 041
Leverantörsskulder		112 108
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	359 122
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>912 366</u>
Summa skulder		<u>4 390 992</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>13 121 837</u>	<u>12 554 243</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	922 631	851 028
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	334 947	334 947
	<u>1 257 578</u>	<u>1 185 975</u>
Erhållen ränta	116 142	13 388
Erlagd ränta	-130 155	-116 901
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 243 565</u>	<u>1 082 462</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 592	-17 679
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-91 024	53 480
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 120 949</u>	<u>1 118 263</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	870 949	868 263
Likvida medel vid årets början	4 537 846	3 669 583
Likvida medel vid årets slut	<u>5 408 795</u>	<u>4 537 846</u>
	870 949	868 263

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	8 514 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 004 704	2 916 508
Hysesintäkt lokaler	180 944	172 260
Hysesintäkt garage och bilplatser	89 100	89 775
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 360	11 026
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2	26
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 126	3 320
	<u>3 289 236</u>	<u>3 192 915</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-148 789	-52 963
El	-103 502	-91 041
Uppvärmning	-320 360	-348 768
Vatten	-147 605	-136 156
Renhållning	-110 999	-106 851
Bevakningskostnader	-7 441	-3 268
TV, bredband, iptelefoni	-31 738	-31 645
Serviceavtal	-13 261	-15 450
Förvaltningskostnader	-529 951	-451 614
Försäkringar	-38 621	-33 719
Fastighetsskatt	-127 520	-122 620
Övriga driftskostnader	-21 640	-48 079
	<u>-1 601 427</u>	<u>-1 442 174</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-144 303
	<u>0</u>	<u>-144 303</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-187 078	-178 199
Kontorsutrustning och -material	-4 297	-434
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 352	-34 163
Förbrukningsinventarier	-4 015	-16 927
Medlemsavgifter HSB	-34 858	-33 483
Stämma och styrelse	-3 335	-1 338
	<u>-279 435</u>	<u>-275 244</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Arvode till styrelsen	-46 835	-52 170
Vicevärdarvode	-76 524	-75 018
Övriga arvoden	-9 240	0
Revisionsarvode	-2 360	-2 250
Sociala avgifter	-15 837	-15 031
Utbildning	0	-750
	<u>-150 796</u>	<u>-145 219</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-334 947	-334 947
	<u>-334 947</u>	<u>-334 947</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 19 414 063 19 414 063

Ingående anskaffningsvärde mark 66 937 66 937

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 19 481 000 19 481 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -11 530 729 -11 195 782

Årets avskrivningar byggnader -334 947 -334 947

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -11 865 677 -11 530 729**Utgående redovisat värde 7 615 323 7 950 271**

Redovisade värden byggnader 7 548 386 7 883 334

Redovisade värden mark 66 937 66 937

Fastighetsbeteckning: Strået 3 och Fröet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	39 000 000	17 800 000	56 800 000	56 800 000
Lokaler	1988	957 000	672 000	1 629 000	1 629 000
		39 957 000	18 472 000	58 429 000	58 429 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 505 000	20 505 000
varav i eget förvar	-3 275 000	-3 275 000
Summa ställda säkerheter	17 230 000	17 230 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAVMedlemsandel HSB 500 500
500 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**Skattekonto 3 298 3 302
3 298 3 302**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 92 712 61 116
92 712 61 116**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	3 250 000	3 050 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-02	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-21	900 000	0
			4 650 000	3 050 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

Swedbank

4 118

5 546

4 118**5 546****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,89%	2030-06-30	1 759 876	125 000
Swedbank Hypotek AB	2,87%	2025-03-25	1 968 750	125 000
			3 728 626	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 478 626

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

250 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 478 626

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

167 747

207 094

Uttag

-6 706

-39 348

161 041**167 747****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

7 400

10 058

7 400**10 058****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 913

1 913

Arbetsgivaravgifter

651

651

Övriga kortfristiga skulder

20 131

12 173

22 695**14 737**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	4 238	4 507
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 344	259 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 540	104 360
	359 122	368 768

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anki Jonsson

.....
Maritha Gustafsson

.....
Eva Sundström

.....
Marie Lygnehäll

.....
Jerry Löfgren

.....
Tess Lindh

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

Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Strået i Skövde, org.nr. 766600-2972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Strået 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Strået 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 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARITHA GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:29:32



ANKI JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:07:24



MARIE LYGNEHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:11:33



EVA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:22:34



TESS LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:11:38



JERRY LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:11:19



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 16:06:13



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:27:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 16:07:03



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:26:46



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.