



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Inspektoren i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
180 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2085 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
204 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
631 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattsskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 716411-3446 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 824
62	garageplatser	0
98	p-platser	0
Totalt 272 objekt		8 824

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Bråth	Ordförande	2023-05-29	
Jan Olsson	Ledamot	2023-05-29	
Ingela Carlson	Ledamot	2023-05-29	
Iris Westman	Ledamot	2023-05-29	
Gurra Gustafsson	Ledamot	2022-05-23	2024-01-22
Patricia Bock	HSB Ledamot	2020-04-03	
Mikael Larsson	Suppleant	2023-05-29	
Maria Johansson	Suppleant, Ledamot fr 2024-01-22	2023-05-29	
Josephiné Östnor Karlsson	Suppleant	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Morgan Bråth, Ingela Carlsson och Maria Johansson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Bråth, Jan Olsson och Iris Westman.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 7%, utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 631 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2,7% från 2024-01-01. Hushållsel ingår inte i årsavgiften utan betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-10-17.

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 2023-10-17.

Årets underhåll/investeringar och större åtgärder

Vi har skjutit på målningen av staket och pergola till försommaren 2024 då det var för fuktigt och regnigt för att kunna måla.

Tyvärr så har vi varit tvungna att ta bort 6 träd som var sjuka. Styrelsen kommer se över om och vad som ska ersätta dessa.

Vi har ingått ett par avtal under året. Rörinspektion kommer att se över och tömma våra dagvattenbrunnar vart tredje år c:a 30 st (ca 15 000 kr). Ett avtal med NOMOR ang skadedjur och gnagare på 3 år har också ingåtts (ca 13 800 kr/år).

Alla hus har fått fågelband insatt på framsidan så att fåglarna inte ska bygga bo under takpannorna.

Vi har haft konto på Swedbank och Handelsbanken där pengarna inte gav någon ränta. Vi har öppnat ett placeringskonto hos Handelsbanken där vi fört över en del av pengarna (2 600 000 kr) och får nu 3,8% i ränta.

Övrig information

Avtalet för elen ligger fortfarande kvar som rörligt pris, likaså ett av våra banklån ligger på löpande 3-mån ränta på grund av det osäkra läget just nu. Vi hoppas att det kommer att stadga sig framöver så vi kan binda avtalen då.

Vi välkomnar en ny vicevärd som kom under hösten, Peter Lundin.

Vi vill även informera om att både solceller och IMD (individuellt mätning av el) skjuts upp på framtiden då det idagsläget inte bedöms vara lönsamt.

Nya HSB stadgar har kommit fr.o.m 2023-01-01 p g a laguppdateringar. Beslut att anta dessa skedde på vår årsstämma och ska följas upp av beslut på ytterligare en stämma för att verkställas.

Den bil som föreningen hade såldes under juli månad (45 000 kr).

Föreningen har installerat en hjärtstartare som finns i anslutning till samlingslokalen.

En ny arbetsbeskrivning till vicevärden har gjorts och godkänts.

En ny informationsbroschyr har tryckts upp och levererats till alla medlemmarna, alla som flyttar in kommer också att få den.

Nu är också Grannsamverkan igång, skyltar är uppsatta mm.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2019	Målning fasader, inglasning balkonger, underhåll lekplats
2021	Utemiljö: Byte av alla staket och bygge av pergola
2021	Dränering av murar och källarnedgångar
2022	Asfaltering samt riktig underhållsklippning av alla träd på området

Föreningen planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Målning av staket och pergola under försommaren 2024, kostnad ca 300 tkr.

Målning av tvättstuga 2024, kostnad ca 32 tkr. Löpande underhåll i tvättstugan, kostnad ca 20 tkr.

Genomgång och underhåll av lekplatsen 2024, sila och byta sand, kostnad ca 20 tkr.

Ombyggnad av ventilationsrör från Radon pumpar 2024, kostnad ca 10 tkr.

Totalt år 2024 beräknade kostnader ca 382 tkr, finansieras med egna medel.

Planerat underhåll av maskiner i tvättstugan 2025, kostnad ca 365 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	173	193	213	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 085	2 159	2 235	2 139	2 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 085	2 159	2 235	2 139	2 207
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	204	182	177	163	169
Årsavgifter, kr/kvm	631	590	590	590	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	676	622	621	642	598
Nettoomsättning, tkr	5 860	5 491	5 478	5 483	5 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	403	343	398	498	-7 171
Soliditet, %	17	15	13	12	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika 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. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta 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.

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 205 800	0	0	2 205 800
Underhållsfond, kr	404 705	0	323 379	728 084
S:a bundet eget kapital, kr	2 610 505	0	323 379	2 933 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	579 905	343 062	-323 379	599 588
Årets resultat, kr	343 062	-343 062	402 774	402 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	922 967	0	79 395	1 002 362
S:a eget kapital, kr	3 533 472	0	402 774	3 936 246

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 621 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	922 967
Årets resultat, kr	402 774
Reservation till underhållsfond, kr	-375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 621
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 002 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 002 362
------------------------------------	------------------

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	5 860 221	5 491 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 931	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 962 152	5 491 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 270 678	-2 975 153
Underhåll enligt plan	Not 5	-51 621	-102 295
Övriga externa kostnader	Not 6	-422 988	-425 807
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-363 638	-251 208
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 137 544	-1 130 296
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 246 470	-4 884 759
RÖRELSERESULTAT		715 682	606 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 997	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 905	-263 629
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-312 908	-263 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		402 774	343 062
ÅRETS RESULTAT		402 774	343 062

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 976 774	20 109 675
Inventarier och installationer	Not 10	65 009	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 041 783	20 109 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 042 283	20 110 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 141	26 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	258 232	230 736
Summa kortfristiga fordringar		260 373	258 242
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 613 869	0
Summa kortfristiga placeringar		2 613 869	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	2 081 250	3 755 717
Summa kassa och bank		2 081 250	3 755 717
Summa omsättningstillgångar		4 955 493	4 013 959
SUMMA TILLGÅNGAR		23 997 775	24 124 134

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 205 800	2 205 800
Fond för yttre underhåll		728 084	404 705
Summa bundet eget kapital		2 933 884	2 610 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		599 588	579 905
Årets resultat		402 774	343 062
Summa fritt eget kapital		1 002 362	922 967
Summa eget kapital		3 936 247	3 533 472
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 624 141	14 989 515
Summa långfristiga skulder		3 624 141	14 989 515
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 773 045	4 059 075
Medlemmarnas inre fond		553 528	523 166
Leverantörsskulder		128 014	121 765
Aktuell skatteskuld		15 066	16 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 136	3 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	965 599	876 754
Summa kortfristiga skulder		16 437 388	5 601 147
Summa skulder		20 061 529	20 590 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 997 775	24 124 134

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	715 682	606 690
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 137 544	1 130 296
	<u>1 853 227</u>	<u>1 736 986</u>
Erhållen ränta	28 997	0
Erlagd ränta	-338 643	-259 267
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 543 581</u>	<u>1 477 720</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 131	-130 010
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	119 009	-370 316
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 660 458</u>	<u>977 393</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, markanläggning	0	-104 193
Investeringar i maskiner/inventarier	-69 652	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-69 652</u>	<u>-104 193</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-651 404	-672 616
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-651 404</u>	<u>-672 616</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	939 402	200 584
Likvida medel vid årets början	3 755 717	3 555 132
Likvida medel vid årets slut	<u>4 695 119</u>	<u>3 755 717</u>
	939 402	200 584

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 15 år
Avskrivningstid på installationer och inventarier:	5 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

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	5 570 772	5 206 332
Hysesintäkt garage och bilplatser	267 841	257 900
Balkongtillägg	67 200	67 200
El laddplatser	11 413	3 657
Avsatt till inre fond	-73 104	-73 104
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 502	22 941
Övriga fakturerade kostnader	1 050	0
Övriga intäkter och ersättningar	4 547	6 523
	5 860 221	5 491 449
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	56 931	0
Intäkt vid avyttring anläggningstillgång	45 000	0
	101 931	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-218 194	-191 436
Ventilationsrensning	-2 715	-2 715
El	-220 282	-178 009
Uppvärmning	-900 130	-864 954
Vatten	-682 376	-561 938
Renhållning	-168 123	-165 928
TV, bredband	-304 781	-305 793
Serviceavtal	-1 298	-14 675
Fastighetsskötsel och snöröjning	-387 180	-341 490
Försäkringar	-152 311	-110 551
Fastighetsskatt	-180 670	-180 670
Övriga driftskostnader	-52 619	-56 996
	-3 270 678	-2 975 153
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll ventilation	-51 621	-46 510
Underhåll mark och utemiljö	0	-55 785
	-51 621	-102 295
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-24 625	-12 750
Förvaltningskostnader	-262 419	-252 807
Kostnader överlåtelse och panter	-10 675	-20 909
Föreningsverksamhet	-35 230	-61 038
Kontorsmaterial, trycksaker	-11 563	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 085	-6 223
Konsulter	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	-6 339	-2 235
Medlemsavgifter HSB	-50 600	-50 600
Stämma och styrelse	-15 453	-11 745
	-422 988	-425 807
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-153 413	-92 966
Vicevärdsarvode	-52 325	-96 015
Övriga arvoden *)	-87 747	-6 116
Bilersättning	-96	0
Revisionsarvode	-2 722	-2 415
Sociala avgifter	-67 335	-53 696
*) Av bokförda arvoden 2023 avser 36 460 kr föregående år	-363 638	-251 208
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-933 917	-933 917
Markanläggningar	-198 984	-196 379
Installationer och inventarier	-4 643	0
	-1 137 544	-1 130 296

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 935 542	30 935 542
Ingående anskaffningsvärde mark	115 304	115 304
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 975 101	2 870 908
Årets investering markanläggning	0	104 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 025 947	34 025 947

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 421 279	-12 487 362
Årets avskrivningar byggnader	-933 917	-933 917
Ingående avskrivningar markanläggningar	-494 993	-298 614
Årets avskrivningar markanläggningar	-198 984	-196 379
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 049 173	-13 916 272

Utgående redovisat värde

18 976 774 20 109 675

Redovisade värden byggnader	16 580 347	17 514 263
Redovisade värden mark	115 304	115 304
Redovisade värden markanläggningar	2 281 124	2 480 108

Fastighetsbeteckning: Mörmon 5:44

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	45 000 000	11 000 000	56 000 000	56 000 000
Lokaler		673 000	594 000	1 267 000	1 267 000
		45 673 000	11 594 000	57 267 000	57 267 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 654 000	26 654 000
Summa ställda säkerheter	26 654 000	26 654 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	113 233	113 233
Årets investeringar	69 652	0
Årets försäljning, utrangering	-80 000	0
Utgående anskaffningsvärden	102 885	113 233
Ingående avskrivningar	-113 233	-113 233
Årets avskrivningar	-4 643	0
Årets försäljning, utrangering	80 000	0
Utgående avskrivningar	-37 876	-113 233
Utgående redovisat värde	65 009	0

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 141	5 087
Övriga arvoden	0	21 211
	2 141	26 298

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	163 279	139 242
Förutbetald TV och bredband	75 083	74 865
Förutbetald försäkring och skatt på fordon	0	9 096
Förutbetald försäkring skadedjur	14 865	0
Upplupna ränteintäkter	4 015	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	990	7 533
	258 232	230 736

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,80%	2024-03-18	2 613 869	0
			2 613 869	0

Not 15 BANK

Swedbank	2 075 535	3 165 707
Swedbank (handkassa)	5 005	4 261
Handelsbanken	710	590 010
	2 081 250	3 759 978

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,67%	2027-01-30	689 719	92 972
Stadshypotek		2,67%	2027-01-30	1 939 204	130 560
Stadshypotek		0,87%	2024-09-30	6 702 500	70 000
Stadshypotek		0,88%	2024-03-01	1 835 015	20 108
Stadshypotek		0,95%	2025-03-01	1 293 750	75 000
Stadshypotek		4,90%	2024-03-01	3 407 671	16 000
Stadshypotek		1,44%	2024-01-30	2 529 327	117 212
				18 397 186	521 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 624 141**

Nästa års amortering av långfristig skuld 298 532

Lån som ska konverteras inom ett år 14 474 513

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 773 045**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 087 408

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 787 926

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	929	314
Källskatt (på arvoden)	1 207	3 415
	2 136	3 729

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna arvoden	129 450	57 944
Upplupna sociala avgifter	26 633	16 777
Upplupen el, värme, snöröjning	226 758	155 921
Upplupna räntekostnader	26 476	23 214
Upplupen revision	14 000	11 875
Upplupen fastighetsskötsel	20 236	24 873
Upplupet underhåll och reparationer	0	96 593
Förutbetalda årsavgifter och hyror	518 726	488 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 320	885
	965 599	876 754

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Morgan Bråth

Jan Olsson

Iris Westman

Ingela Carlson

Maria Johansson

Patricia Bock

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

Bertil Hyback

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bertil Hyback

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN BRÅTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:47:52



PATRICIA BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:07:20



JAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:57:53



IRIS WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:11:50



INGELA CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:43:44



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:52:06



BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:49:28



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:26:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:45:06



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:26:52



HSB – där möjligheterna bor