



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Verdandi i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Verdandi i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-0768 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Verdandi 2	1964-01-08	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
10	lokaler (hyresrätt)	169
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5295
12	garageplatser	0
66	p-platser	0
Totalt 160 objekt		5464

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 42 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningens hus finns på adresserna Valhallagatan 1-7 i Skara.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John Raffle	Ordförande		
Ulla Andersson	Ledamot		2023-06-22
Adda Adda	Ledamot		
Bo Johansson	Ledamot		
Roy Berggren	Ledamot, HSB		
Mats Flygelholm	Sekreterare		
Kenny Sandberg	Ledamot		
Marie Solberg	Ledamot	2023-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Raffle, Adda Adda, Kenny Sandberg och Mats Flygelholm.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Raffle, Mats Flygelholm och Kenny Sandberg.

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

Valberedning har varit: Stig Olof Georg Berggren (sammankallande) och Tommy Edman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 13 medlemmar. Det togs ett första beslut om att uppdatera föreningens stadgar. Där krävs det ett stämmobeslut till innan dessa kan registreras på Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-04-01 med 6% och en höjning fr.o.m. 2024-04-01 är också registrerad. Höjningarna de senaste och närmaste åren är ofrånkomliga då framför allt ränteuppgången i landet drabbar alla bostadsrättsföreningar. Det är även så att de taxebundna avgifterna nu höjts mer än tidigare år.

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 2023-05-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stamrenovering
2006	Takrenovering
2010	Fönsterbyten
2013	Balkongrenovering
2016	Fasadrenovering
2022-2023	Miljöhus iordningställs

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

Årtal	Ändamål
2024	Dräneringsarbeten
2026	Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	206	198	201	233	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 364	2 449	2 536	2 641	2 686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 439	2 527	2 617	2 725	2 771
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	182	183	166	169
Årsavgifter, kr/kvm	754	721	720	711	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	746	717	716	708	700
Nettoomsättning, tkr	4 073	3 913	3 918	3 871	3 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	634	607	359	412	-1 047
Soliditet, %	24	21	17	15	13

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	324 215	0	0	324 215
Underhållsfond, kr	2 882 319	0	504 000	3 386 319
S:a bundet eget kapital, kr	3 206 534	0	504 000	3 710 534
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-59 587	607 338	-504 000	43 751
Årets resultat, kr	607 338	-607 338	633 571	633 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	547 751	0	129 571	677 322
S:a eget kapital, kr	3 754 285	0	633 571	4 387 856

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 504 000 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	547 751
Årets resultat, kr	633 571
Reservation till underhållsfond, kr	-504 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	677 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	677 322

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	4 072 946	3 912 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 579	4 680
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 077 525	3 917 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 340 979	-2 259 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 943	-230 443
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 847	-131 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-493 147	-476 638
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 190 916	-3 098 584
RÖRELSERESULTAT		886 609	819 068
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 176	7 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 213	-218 894
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-253 037	-211 730
ÅRETS RESULTAT		633 571	607 338

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	633 571	607 338
Reservering till fond för yttre underhåll	-504 000	-500 000
Överföring till balanserat resultat	129 571	107 338

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 583 376	15 095 416
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	191 587
Summa materiella anläggningstillgångar		16 583 376	15 287 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 583 876	15 287 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		155	0
Avräkningskonto HSB		987 313	1 062 001
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 750	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 367	110 778
Summa kortfristiga fordringar		1 107 585	1 172 959
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	20	20
Summa kassa och bank		20	20
Summa omsättningstillgångar		1 907 605	2 972 979
SUMMA TILLGÅNGAR		18 491 482	18 260 482

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 215	324 215
Fond för yttre underhåll		3 386 319	2 882 319
Summa bundet eget kapital		3 710 534	3 206 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 751	-59 587
Årets resultat		633 571	607 338
Summa fritt eget kapital		677 322	547 752
Summa eget kapital		4 387 856	3 754 286
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 800 000	9 578 250
Summa långfristiga skulder		5 800 000	9 578 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 115 750	3 801 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	387 321	387 477
Leverantörsskulder		246 886	227 104
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 196	6 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	19 063	18 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	523 410	487 226
Summa kortfristiga skulder		8 303 626	4 927 947
Summa skulder		14 103 626	14 506 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 491 482	18 260 482

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	886 609	819 068
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	493 147	476 638
	<u>1 379 756</u>	<u>1 295 706</u>
Erhållen ränta	28 176	7 164
Erlagd ränta	-281 213	-218 894
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 126 719</u>	<u>1 083 976</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 314	-7 020
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	60 929	3 968
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 178 334</u>	<u>1 080 924</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 789 521	-80 914
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 789 521</u>	<u>-80 914</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-463 500	-479 125
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-463 500</u>	<u>-479 125</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 074 687	520 885
Likvida medel vid årets början	2 862 021	2 341 136
Likvida medel vid årets slut	<u>1 787 333</u>	<u>2 862 021</u>
	-1 074 688	520 885

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 - 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas från föreningens underhållsplan/budg. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

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	3 991 839	3 819 948
Hysesintäkt lokaler	23 373	22 752
Hysesintäkt garage och bilplatser	105 328	116 755
Avsatt till inre fond	-52 344	-52 344
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 750	5 861
	4 072 946	3 912 972
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring försäkringsbolag	4 579	4 680
	4 579	4 680
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-91 552	-163 326
El	-133 487	-135 497
Uppvärmning	-710 521	-640 259
Vatten	-233 154	-220 263
Renhållning	-315 256	-284 838
Bevakningskostnader	-12 784	-8 719
TV, bredband, iptelefoni	-187 061	-184 680
Besiktningar, serviceavtal	-549	-2 226
Fastighetsskötsel	-470 001	-441 681
Försäkringar	-55 961	-48 832
Fastighetsavgift/skatt	-117 038	-111 998
Övriga driftskostnader	-13 615	-17 483
	-2 340 979	-2 259 801
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-157 106	-155 082
Kontorsutrustning och -material	0	-406
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 135	-2 350
Förbrukningsinventarier	-7 025	-20 270
Medlemsavgifter HSB	-35 720	-34 311
Stämma och styrelse	-6 478	-2 649
Arrende, hyra, leasing	-3 979	-4 000
	-223 943	-230 443
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-49 917	-49 850
Vicevärdsarvode	-52 248	-51 954
Övriga arvoden	-3 454	-3 450
Revisionsarvode	-5 895	-5 887
Sociala avgifter	-21 333	-20 561
	-132 847	-131 702
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-493 147	-476 638
	-493 147	-476 638

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2064

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 605 764

23 605 764

Omklassificering

1 981 108

0

Ingående anskaffningsvärde mark

168 000

168 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 754 872

23 773 764

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 678 348

-8 201 710

Årets avskrivningar byggnader

-493 147

-476 638

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 171 496

-8 678 348

Utgående redovisat värde

16 583 376

15 095 416

Redovisade värden byggnader

16 415 376

14 927 416

Redovisade värden mark

168 000

168 000

Fastighetsbeteckning: Verdandi 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	30 000 000	9 800 000	39 800 000	39 800 000
Lokaler	1965	263 000	0	263 000	263 000
		30 263 000	9 800 000	40 063 000	40 063 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

15 010 000

15 010 000

Summa ställda säkerheter

15 010 000

15 010 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

191 587

110 673

Årets investering i miljöhus

1 789 521

80 914

Omklassificering till Byggnader och mark

-1 981 108

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

191 587

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 750

180

1 750

180

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 367

110 778

118 367

110 778

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2023-04-01	800 000	1 800 000
			800 000	1 800 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skaraborg

20

20

20

20

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skaraborg		1,55%	2024-11-01	3 458 250	43 500
Sparbanken Skaraborg		1,45%	2026-02-01	3 060 000	160 000
Sparbanken Skaraborg		1,41%	2025-02-01	3 060 000	160 000
Sparbanken Skaraborg		4,75%	2024-03-28	3 337 500	100 000
				12 915 750	463 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

320 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 795 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 115 750

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 854 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 598 250

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

387 477

353 933

Avsättning

52 344

52 344

Uttag

-52 500

-18 800

387 321

387 477

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

11 196

6 156

11 196

6 156

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

10 203

10 453

Arbetsgivaravgifter

8 765

8 531

Övriga kortfristiga skulder

95

0

19 063

18 984

2023-12-31 2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 586	15 650
Förutbetalda årsavgifter och hyror	353 605	312 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 219	159 434
	523 410	487 226

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Adda Adda.....
Bo Johansson.....
John Raffle.....
Mats Flygelholm.....
Kenny Sandberg.....
Roy Berggren.....
Marie Solberg

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

Anela Mehmedagic
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Verdandi i Skara, org.nr. 768400-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verdandi i Skara för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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. Revisorenas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Verdandi i Skara för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Skara

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anela Mehmedagic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHN RAFFLE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:10:32



ROY BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 06:43:30



MARIE SOLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:04:11



MATS FLYGELHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:07:33



BO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 07:25:15



KENNY SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:33:44



ADDA ADDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 19:35:54



ANELA MEHMEDAGIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:17:17



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:09:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANELA MEHMEDAGIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:57:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:09:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.