



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dälderna i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dälderna i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekängen 3	1986-10-14	1987-1988

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
13	lokaler (hyresrätt)	122
90	garageplatser	958
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8040
1	lägenheter (hyresrätt)	21
Totalt 190 objekt		9141

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 46 st 3 rok, 20 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl-Axel Sultan	Ordförande
Lena Brättemark	Ledamot
Håkan Gustavsson	Ledamot
Anders Berglind	Ledamot
André Geertsen	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot utsedd av HSB NG



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Gustavsson, Anders Berglind och André Geertsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Brättemark, Karl-Axel Sultan, Håkan Gustavsson och André Geertsen.

Revisorer har varit: Eva Johansson med Renate Buchmann som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Solveig Sundequist (sammankallande), Ulla Weiler och Conny Stenberg vald vid föreningsstämman.

Karl-Axel Sultan och Håkan Gustavsson har även varit vicevärdar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 45 medlemmar, varav 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-28.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av till- och frånluftsaggregat i fläktrummen våning 5, hus A, B, C.
- Tvätt och målning av plåttaken på samtliga hus.
- Byte av portautomatik garageportar hus A, B, C.
- Plåtarbeten terasser.
- Installation av filter för rening av det vattenburna värmesystemet, hus A, B, C.
- Årlig besiktning av brandventilatorer.
- Uppstart av förvaltartjänst.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av plåttak, hus A, B, C
2023	Byte av till- och frånluftsaggregat
2023	Byte av portautomatik garageportar hus A, B, C
2022	Installation 12 st laddaggregat för elbilar
2022	Byte låssystem
2021	Byte hängrännor, stuprör samt värmekabel södersida Hus A
2019	Byte oljeavskiljare för biltvätt och golvbrunnar garage
2017	Målning trapphus hus A, B, C
2013	Byte värmekablar i hängrännor och stuprör södersida hus B, C
2013	Byte hängrännor, stuprör norrsidor hus A, B, C.
2012	Vattenblästring / målning plåttak samtliga hus
2012	Byte expansionskärl hus A, B, C
1999	Installation av fjärrvärme

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

- Byte av hissar.
- Återställa utomhusmiljön, grönytor och plattor vid söderväggar på Poppelvägen 2, 6 och Aspvägen 1.
- Byte av värmeväxlare fjärrvärme.
- Filmning för status på avloppsrören samtliga hus.
- Behandling med Grön Fri på samtliga tak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits, varav 3 bostadsrätter via arv och gåva.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 6 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124, varav 123 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	289	295	298	278	303
Skuldsättning, kr/kvm	3 796	3 818	3 840	4 391	4 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 316	4 341	4 366	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	129	125	121	125	119
Årsavgifter, kr/kvm	790	767	756	741	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	706	686	675	751	753
Nettoomsättning, tkr	6 456	6 263	6 166	6 040	6 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 826	572	1 325	3 529	1 032
Soliditet, %	36	39	38	39	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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	9 013 126	0	0	9 013 126
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 667 235	0	-3 227 618	6 439 617
S:a bundet eget kapital, kr	18 680 361	0	-3 227 618	15 452 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 521 286	571 651	3 227 618	7 320 555
Årets resultat, kr	571 651	-571 651	-2 825 574	-2 825 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 092 937	0	402 044	4 494 981
S:a eget kapital, kr	22 773 298	0	-2 825 574	19 947 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 505 618 kr

Upplysningar vid förlust

Under 2023 går föreningen med förlust, vilket huvudsakligen beror på årets underhållskostnader samt ökade kostnader för reparationer och ett allmänt ökat prisläge. Föreningen har dock en mycket god kassalikviditet och underhållsfond. Resultat efter fondavsättning ger dock ett positivt resultat på 402 044 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	4 092 937
Årets resultat, kr	-2 825 574
Reservation till underhållsfond, kr	-1 278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 505 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 494 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 494 981
-----------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-2 825 574 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 278 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>4 505 618 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	3 227 618 kr

Resultat efter fondförändring

402 044kr

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	6 456 109	6 262 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 453
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 456 109	6 270 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 186 104	-3 734 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 939	-228 604
Personalkostnader	Not 6	-233 325	-195 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 198	-951 162
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 740 566	-5 110 526
RÖRELSERESULTAT		-2 284 457	1 159 557
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		153 783	34 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 900	-622 205
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-541 117	-587 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 825 574	571 651
ÅRETS RESULTAT		-2 825 574	571 651

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	47 694 896	48 646 059
Inventarier och installationer	Not 9	135 324	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	289 360
Summa materiella anläggningstillgångar		47 830 220	48 935 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 830 720	48 935 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 769	0
Övriga fordringar	Not 12	2 080 009	1 603 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	165 037	129 871
Summa kortfristiga fordringar		2 252 815	1 733 217
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 700 000	8 300 000
Summa kortfristiga placeringar		5 700 000	8 300 000
Kassa och bank	Not 15	1 244	4 262
Summa kassa och bank		1 244	4 262
Summa omsättningstillgångar		7 954 059	10 037 479
SUMMA TILLGÅNGAR		55 784 779	58 973 398

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 013 126	9 013 126
Fond för yttre underhåll	6 439 617	9 667 235
Summa bundet eget kapital	15 452 743	18 680 361
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 320 555	3 521 286
Årets resultat	-2 825 574	571 651
Summa fritt eget kapital	4 494 980	4 092 937
Summa eget kapital	19 947 723	22 773 298
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 28 000 000	34 700 000
Summa långfristiga skulder	28 000 000	34 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 700 000	200 000
Leverantörsskulder	325 889	529 283
Skatteskulder	12 361	9 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 30 979	21 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 767 827	739 532
Summa kortfristiga skulder	7 837 056	1 500 100
Summa skulder	35 837 056	36 200 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 784 779	58 973 398

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-2 284 457	1 159 557
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	966 198	951 162
	<u>-1 318 259</u>	<u>2 110 720</u>
Erhållen ränta	153 783	34 299
Erlagd ränta	<u>-694 900</u>	<u>-622 205</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 859 376	1 522 813
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 677	-98 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>-163 044</u>	<u>386 449</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 992 743	1 811 135
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	289 360	-289 360
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-150 360</u>	<u>0</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	139 000	-289 360
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 053 743	1 321 775
Likvida medel vid årets början	9 821 250	8 499 475
Likvida medel vid årets slut	7 767 507	9 821 250
	<u>-2 053 743</u>	<u>1 321 775</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

ca 70 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

10 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

37 689 tkr

Förändring jämfört med föregående år

37 689 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	6 354 000	6 168 792
Hysesintäkt bostäder	0	9 750
Hysesintäkt lokaler	32 705	30 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	22 824	22 824
Hysesintäkt gemensamhetslokal/övernattningsrum	9 400	6 400
Avgift tillgång laddpunkt	5 600	300
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	18 453	0
Hysesintäkt tvättstuga/bastu	1 320	960
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 496	3 016
Övriga fakturerade kostnader	0	14 160
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 311	6 044
	6 456 109	6 262 630
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	7 453
	0	7 453
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-237 204	-251 046
El	-265 689	-254 411
Uppvärmning	-743 671	-732 416
Vatten	-168 145	-155 856
Renhållning	-77 265	-76 686
TV, bredband, iptelefoni	-145 546	-145 643
Serviceavtal	-158 979	-146 573
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 185	-12 834
Förvaltningskostnader	-640 926	-565 287
Försäkringar	-65 822	-57 436
Fastighetsskatt	-149 234	-143 214
Periodiskt underhåll	-4 505 618	-1 171 652
Övriga driftskostnader	-16 820	-21 813
	-7 186 104	-3 734 867
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-15 408	0
Underhåll övrigt	-4 490 210	-1 171 652
	-4 505 618	-1 171 652
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 800	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-288 009	-170 340
Föreningsverksamhet	-2 544	-1 746
Kontorsutrustning och -material	-1 349	-2 471
Förbrukningsinventarier	-2 108	-3 140
Medlemsavgifter HSB	-41 754	-40 107
Stämma och styrelse	-5 375	0
	-354 939	-228 604
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-78 250	-58 418
Vicevärdsarvode	-118 000	-108 000
Övriga arvoden	-10 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 000	-5 000
Revisionsarvode	-2 000	-4 046
Sociala avgifter	-24 075	-18 429
	-233 325	-195 893

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-951 162	-951 162
Installationer och inventarier	-15 036	0
	-966 198	-951 162

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

66 700 598 66 700 598

Ingående anskaffningsvärde mark

2 039 100 2 039 100

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

68 739 698 68 739 698

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-20 093 639 -19 142 477

Årets avskrivningar byggnader

-951 162 -951 162

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-21 044 802 -20 093 639

Utgående redovisat värde

47 694 896 48 646 059

Redovisade värden byggnader

45 655 796 46 606 959

Redovisade värden mark

2 039 100 2 039 100

Fastighetsbeteckning: Ekängen 3 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	65 600 000	18 000 000	83 600 000	83 600 000
Lokaler		1 172 000	86 000	1 258 000	1 258 000
		66 772 000	18 086 000	84 858 000	84 858 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

60 022 000 60 022 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

60 022 000 60 022 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar (laddpunkter)

150 360 0

Utgående anskaffningsvärden

150 360 0

Årets avskrivningar

-15 036 0

Utgående avskrivningar

-15 036 0

Utgående redovisat värde

135 324 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

289 360 0

Årets Investering (bidrag Naturvårdsverket laddpunkter)

-139 000 289 360

Omklassificering till inventarier och installationer

-150 360 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0 289 360

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 066 263	1 516 988
Skattekonto	13 746	14 018
Övriga fordringar	0	72 340
	2 080 009	1 603 346

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 037	129 871
	165 037	129 871

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	5 700 000	8 300 000
			5 700 000	8 300 000

Not 15 KASSA OCH BANK

Kassa	1 244	4 262
	1 244	4 262

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,98%	2027-06-30	14 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2030-06-19	14 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,40%	2024-05-24	6 700 000	200 000
			34 700 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 700 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 700 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,00%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 700 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 832	0
Personalens källskatt	21 000	16 200
Arbetsgivaravgifter	7 147	5 513
	30 979	21 713

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	51 018	51 228
Förutbetalda årsavgifter och hyror	554 442	531 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 367	157 008
	767 827	739 532

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Berglind

.....
Anders Berglund

.....
André Geertsen

.....
Håkan Gustavsson

.....
Karl-Axel Sultan

.....
Lena Brättemark

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

Eva Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dälderna i Skövde, org.nr. 716410-3587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dälderna i Skövde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dälderna i Skövde 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KARL-AXEL SULTAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:24:14



ANDERS BERGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:04:17



ANDRÉ GEERTSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:17:36



HÅKAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:22:19



ANDERS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:19:34



LENA BRÄTTEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:20:01



EVA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:04:51



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EVA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:01:55



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:55:45



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.