



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skansen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skansen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0814 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsliljan 14		1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Svärdsliljan 14 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1593
1	lokaler (hyresrätt)	14
Totalt 22 objekt		1607

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Nilsson	Ordförande	2022-01-01
Leif Nilsson	Ledamot	2022-01-01
Curt Möller	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01
Anna-Karin Berg Gunnarsson	Ledamot	2022-01-01
Christine Nordborg	Ledamot	2022-01-01
Yvonne Strömberg	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Leif Nilsson, Christine Nordborg och Anna-Karin Berg Gunnarsson.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ingvar Nilsson, Leif Nilsson, Christine Nordborg och Yvonne Strömberg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Albin Pettersson med Gail Unger som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Britt-Marie Gudmundsson (ordförande) och Per Strömberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte
2006	Nya vatten- och värmekulvertar mellan husen
2013	Takrenovering
2017	Byte av undercentral och takfläktar
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Byte av bottenavlopp samt utvändig servis- och kallvattenledningar
2019	Energideklaration
2020	Fönsterbyte
2020	Nya lägenhetsdörrar och låssystem samt målning av trapphus

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	227	190	235	209	221
Skuldsättning, kr/kvm	3 369	3 495	3 620	1 516	1 597
Räntekänslighet, %	4	4	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	211	213	200	199	197
Driftskostnad, kr/kvm	414	442	390	425	408
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	785	770	770
Totala intäkter, kr/kvm	809	806	793	778	770
Nettoomsättning, tkr	1 289	1 284	1 263	1 240	1 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	100	-265	128	251
Soliditet, %	33	31	29	22	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	218 675	0	0	218 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 023 342	0	107 987	1 131 329
S:a bundet eget kapital, kr	1 242 017	0	107 987	1 350 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 319 831	100 352	-107 987	1 312 196
Årets resultat, kr	100 352	-100 352	157 149	157 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 420 183	0	49 162	1 469 345
S:a eget kapital, kr	2 662 200	0	157 149	2 819 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 013 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 420 183
Årets resultat, kr	157 149
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 469 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 469 345

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 288 714	1 284 251
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 288 714	1 284 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-659 806	-704 155
Underhåll enligt plan	Not 4	-16 013	-11 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 196	-159 083
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 648	-50 542
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 437	-191 437
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 065 100	-1 116 282
RÖRELSERESULTAT		223 614	167 969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42	637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 507	-68 254
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-66 465	-67 617
ÅRETS RESULTAT		157 149	100 352

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 787 051	7 978 488
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 787 051	7 978 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 787 551	7 978 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		40	0
Avräkningskonto HSB		755 996	487 147
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	36 768	47 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 145	115 185
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		821 949	649 465
Summa omsättningstillgångar		821 949	649 465
SUMMA TILLGÅNGAR		8 609 500	8 628 453

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 675	218 675
Fond för yttre underhåll		1 131 329	1 023 342
Summa bundet eget kapital		1 350 004	1 242 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 312 196	1 319 831
Årets resultat		157 149	100 352
Summa fritt eget kapital		1 469 345	1 420 183
Summa eget kapital		2 819 349	2 662 200
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 660 000	4 780 000
Summa långfristiga skulder		4 660 000	4 780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		707 000	787 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	163 903	154 345
Leverantörsskulder		68 250	75 808
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 282	2 299
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	85	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	187 631	166 801
Summa kortfristiga skulder		1 130 151	1 186 253
Summa skulder		5 790 151	5 966 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 609 500	8 628 453

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).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 274 440	1 274 440
Hysesintäkt lokaler	8 808	8 808
Hysesintäkt övrigt	13 428	8 878
Konsumtionsavgift el	1 324	0
Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 224	4 367
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 167	6 417
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 323	2 341
	1 288 714	1 284 251
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 102	-36 101
Ventilationsrensning	0	-9 375
El	-71 186	-48 237
Uppvärmning	-208 578	-236 248
Vatten	-55 828	-54 296
Renhållning	-38 046	-38 047
TV, bredband, iptelefoni	-15 823	-15 841
Obligatoriska besiktningar	0	-6 250
Förvaltningskostnader	-201 076	-202 238
Försäkringar	-10 407	-11 984
Fastighetsskatt	-32 839	-31 339
Övriga driftskostnader	-4 921	-14 199
	-659 806	-704 155
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-11 065
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-16 013	0
	-16 013	-11 065
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-124 369	-121 829
Kostnader andrahandsupplåtelse	-242	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-2 173	-9 967
Föreningsverksamhet	-2 157	-4 679
Kontorsutrustning och -material	0	-199
Medlemsavgifter HSB	-12 080	-11 921
	-152 196	-159 083
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 845	-38 723
Övriga arvoden	-1 331	-1 302
Revisionsarvode	-2 387	-2 338
Sociala avgifter	-5 085	-8 179
	-45 648	-50 542
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-191 437	-191 437
	-191 437	-191 437

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 549 782

11 460 582

Årets investering byggnader

0

89 200

Ingående anskaffningsvärde mark

55 510

55 510

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 605 292

11 605 292

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 626 804

-3 435 367

Årets avskrivningar byggnader

-191 437

-191 437

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 818 241

-3 626 804

Utgående redovisat värde

7 787 051

7 978 488

Redovisade värden byggnader

7 731 541

7 922 978

Redovisade värden mark

55 510

55 510

Fastighetsbeteckning: Svärdsli 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	16 000 000	10 200 000	26 200 000	24 600 000
Lokaler	1964	94 000	0	94 000	70 000
		16 094 000	10 200 000	26 294 000	24 670 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

5 850 000

5 850 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 850 000

5 850 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

36 768

2 533

Övriga kortfristiga fordringar

0

44 600

36 768

47 133

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	13 703	12 582
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 318	1 323
Upplupen intäkt el, värme, vatten	983	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 141	101 280
	29 145	115 185

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-01-30	2,58%	2023-10-30	587 000	80 000
Stadshypotek AB	2025-09-01	1,23%	2025-09-01	1 437 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	2025-08-25	1,09%	2025-08-25	3 342 500	70 000
				5 367 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 660 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					120 000
Lån som ska konverteras inom ett år					587 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					707 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 367 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	154 345	164 424
Avsättning	21 000	21 000
Uttag	-11 442	-31 079
	163 903	154 345

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 282	2 299
	3 282	2 299

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	85	0
	85	0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 719	35 733
Upplupna räntekostnader	5 951	4 333
Upplupen revision	10 800	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	10 988	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 173	110 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 225
	187 631	166 801

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna-Karin Berg Gunnarsson

Christine Nordborg

Curt Möller

Ingvar Nilsson

Leif Nilsson

Yvonne Strömberg

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

Albin Pettersson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skansen, org.nr. 732400-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skansen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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 Skansen för räkenskapsåret 2022 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Albin Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Skansen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGVAR NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:58:02



LEIF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 11:46:16



YVONNE STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:26:36



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:38:42



ANNA-KARIN BERG GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 20:02:38



CHRISTINE NORDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:31:45



ALBIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:57:59



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 15:05:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Skansen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:57:17



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 15:05:23



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.