



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skarhallen i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skarhallen i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-06-07.

Energideklarationen är utförd och godkänd under året 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall 2026. Rensning av imkanaler gjordes senast 2018.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarhallen 9	1950-10-09	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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
3	lokaler (hyresrätt)	123
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 068
Totalt 22 objekt		1 191

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerry Olsson	Ordförande
Agneta Billestedt	Ledamot
Paula Molin	Ledamot
Royne Aronsson	Ledamot
Daniel Lundqvist	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerry Olsson och Agneta Billestedt.

Firman tecknas två i förening av Gerry Olsson, Agneta Billestedt, Paula Molin och Royne Aronsson.

Revisorer har varit: Martin Andreasson med Inga-Lill Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit Agneta Billestedt.

Valberedning har varit: Gerry Olsson (sammanställande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 samband med uppdateringen av underhållsplanen.

Under året har belysningen i uppgraderats till LED och sophuset fixades även till.

Föreningen hyr en hjärtstartare.

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.
Efter avsättning till yttre fond med 118 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 10 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 172 700 kr.

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

Omsättningsdag för föreningens lån är 2024-01-30 och kommer läggas om till 3 månaders rörligt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte
2010	Inglasning av balkonger
2023	Låsbyte
2023	Torktumlare

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

Årtal	Ändamål
2024	Dränering av ena sidan av fastigheten som vetter mot älven
2024-2028	Mangelrummet kommer byggas om till Relaxrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	392	387	370	293
Skuldsättning, kr/kvm	1 887	2 041	2 195	2 349
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 104	2 276	2 447	2 619
Räntekänslighet, %	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	245	241	245	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 032	976	949	949
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	988	966	960
Nettoomsättning, tkr	1 242	1 177	1 150	1 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	259	240	149
Soliditet, %	47	44	39	34

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	31 500	0	0	31 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 750	0	0	24 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 591 894	0	94 444	1 686 338
S:a bundet eget kapital, kr	1 648 144	0	94 444	1 742 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	129 905	259 096	-94 444	294 557
Årets resultat, kr	259 096	-259 096	129 106	129 106
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	389 001	0	34 662	423 663
S:a eget kapital, kr	2 037 145	0	129 106	2 166 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 556 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	389 001
Årets resultat, kr	129 106
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	135 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	423 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	423 663

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

Årets resultat efter fondförändring 34 662 kr.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 242 252	1 176 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 912	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 269 164	1 176 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-802 292	-542 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 849	-99 620
Personalkostnader	Not 6	-46 033	-46 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 273	-202 273
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 156 446	-890 311
RÖRELSERESULTAT		112 718	286 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 195	1 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 807	-28 916
SUMMA FINANSIELLA POSTER		16 388	-27 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 106	259 096
ÅRETS RESULTAT		129 106	259 096

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 102 000	2 304 272
Summa materiella anläggningstillgångar		2 102 000	2 304 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 102 500	2 304 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	150
Övriga fordringar	Not 10	941 745	2 319 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 292	29 979
Summa kortfristiga fordringar		985 037	2 350 104
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 485 037	2 350 104
SUMMA TILLGÅNGAR		4 587 537	4 654 876

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 250	56 250
Fond för yttre underhåll	1 686 338	1 591 894
Summa bundet eget kapital	1 742 588	1 648 144
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	294 557	129 905
Årets resultat	129 106	259 096
Summa fritt eget kapital	423 663	389 001
Summa eget kapital	2 166 251	2 037 145
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	2 246 937
Summa långfristiga skulder	0	2 246 937
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 246 937	183 424
Leverantörsskulder	0	15 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 30 060	31 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 144 289	140 321
Summa kortfristiga skulder	2 421 286	370 794
Summa skulder	2 421 286	2 617 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 587 537	4 654 876

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	112 718	286 613
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	202 273	202 273
	314 991	488 885
Erhållen ränta	43 195	1 400
Erlagd ränta	-26 807	-28 916
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	331 378	461 369
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 779	7 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 021	-1 027
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	305 579	468 046
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-183 424	-183 424
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-183 424	-183 424
ÅRETS KASSAFLÖDE	122 155	284 622
Likvida medel vid årets början	2 309 662	2 025 040
Likvida medel vid årets slut	2 431 816	2 309 662
	122 155	284 622

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.

Resterande avskrivningstid på byggnader: 20 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 052 256	992 676
Hysesintäkt lokaler	101 424	95 676
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	33 600
Hysesintäkt övrigt	5 040	5 040
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	49 932	49 932
	1 242 252	1 176 924
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	26 912	0
	26 912	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-122 971	-12 549
El	-20 475	-24 385
Uppvärmning	-191 144	-186 041
Vatten	-79 648	-76 064
Renhållning	-29 283	-28 161
TV, bredband, iptelefoni	-51 128	-49 128
Serviceavtal	-6 517	0
Förvaltningskostnader	-107 281	-108 639
Försäkringar	-24 319	-22 694
Fastighetsskatt	-31 547	-31 547
Periodiskt underhåll	-135 556	0
Övriga driftskostnader	-2 423	-3 178
	-802 292	-542 386
Specifikation till periodiskt underhåll		
Låssystem	-87 581	0
Torktumlare	-47 975	0
	-135 556	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 600	-9 900
Övriga förvaltningskostnader	-80 129	-77 351
Föreningsverksamhet	-1 093	0
Medlemsavgifter HSB	-12 877	-12 369
Kundförluster m m	-150	0
	-105 849	-99 620
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-14 400	-14 400
Vicevärdsarvode	-13 000	-13 000
Övriga arvoden	-9 500	-9 500
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-8 133	-8 133
	-46 033	-46 033
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-202 273	-202 273
	-202 273	-202 273

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 536 500 6 536 500

Ingående anskaffningsvärde mark

36 545 36 545

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 573 045 6 573 045

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 268 773 -4 066 500

Årets avskrivningar byggnader

-202 273 -202 273

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 471 045 -4 268 773

Utgående redovisat värde

2 102 000 2 304 272

Redovisade värden byggnader

2 065 455 2 267 727

Redovisade värden mark

36 545 36 545

Fastighetsbeteckning: Skarhallen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	6 800 000	2 269 000	9 069 000	9 069 000
Lokaler		317 000	117 000	434 000	434 000
		7 117 000	2 386 000	9 503 000	9 503 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

4 528 000 4 528 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

4 528 000 4 528 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

931 816 2 309 662

Skattekonto

8 014 8 398

Övrig skattefordran

1 915 1 915

941 745 2 319 975

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 292 29 979

43 292 29 979

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	1 500 000	0
			1 500 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2024-01-30	2 246 937	183 424
			2 246 937	183 424
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 246 937
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 246 937
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				733 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 329 817

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	30 060	31 065
	30 060	31 065

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 307	4 658
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 007	96 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 975	39 504
	144 289	140 321

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gerry Olsson

Agneta Billestedt

Paula Molin

Royne Aronsson

Daniel Lundqvist

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

Revisor vald av föreningsstämman
Martin AndreassonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet, org.nr. 763000-1480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Bostadsrättsförening Skarhallen i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden i övrigt vill vi påtala att styrelsen genomfört byte av lås i lägenhetsdörrarna vilket är i strid med bestämmelserna i stadgarnas §31.

Lilla Edet

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Andreasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Skarhallen i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERRY OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:52:53



DANIEL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:07:17



ROYNE ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:55:08



PAULA MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:55:22



AGNETA BILLESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:42:21



MARTIN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:53:26



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:25:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Skarhallen i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN ANDREASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:51:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:26:29



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.