



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Skogsbacken i Sala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skogsbacken i Sala med säte i SALA org.nr. 716454-6488 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen 2	1991-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 591
54	garageplatser	1 080
1	föreningsgård	150
8	laddplatser	0
3	Förråd	32
Totalt 116 objekt		5 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 14 st 3 rok, 24 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Söderlund	Ordförande
Joakim Johansson	Vice ordförande
Sandra Watkinson	Sekreterare
Sebastian Hedman	Ledamot
Carl Rönnblad	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot
Anna Gelin	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Söderlund, Martin Jansson och Carl Rönnblad.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Joakim Johansson, Sandra Watkinson, Marcus Söderlund och Martin Jansson, två i förening.

Revisorer har varit: Eva Stenberg med Birgitta Runesdotter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carina Eriksson (sammankallande) samt Mats Stenberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Marcus Söderlund med Joakim Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 i lokalen. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-10-22 i lokalen där beslut 1 av 2 av stadgeändringar behandlades. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-20.

Ekonomi: föreningens ekonomi är stabil, projektet med FTX aggregaten samt laddstolpar har utförts med egen medel. Föreningen har två lån som ska omsättas under 2024 på totalt 3 152 737 kr, ny ränta blev 4%.

Under året har styrelsen haft två möten angående FTX-prjektet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Garageportsbyte
2014	Fasad, målning samt byte del av virke
2018	Värmeombyggnad
2019	IMD enhetsmätning vatten, värme
2020-2021	Byte tak garage

Under året har det utförts löpande underhåll inom vatten och värme.

Byte av FTX aggregaten i köken påbörjades och kommer avslutas första halvan av 2024. Laddstolpar (4 st) installerades under 2023.

Under 2024 kommer föreningen påbörja byte av de sista två garagetaken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Under året har styrelsemedlemmar deltagit i HSBs utbildningar i Bostadsrättsjuridik med inriktning på medlemskap och förverkande samt Fördelning av underhållsansvar samt HSBs Ekonomi i en brf.

Medlemmarna har fått ett par nummer av Skogsbacksnytt samt informationsblad om projekt.

Föreningen har haft två städdagar.

Föreningens e-postadress är: styrelsen@skogsbackensala.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	171	113	190	157
Skuldsättning, kr/kvm	2 842	2 896	2 950	3 005	3 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 623	3 692	3 761	3 831	3 900
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	133	131	144	136	152
Årsavgifter, kr/kvm	774	700	710	707	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	611	554	560	558	567
Nettoomsättning, tkr	3 575	3 240	3 273	3 265	3 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	715	543	97	477	336
Soliditet, %	22	19	16	16	14

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	44 478	0	0	44 478
Underhållsfond, kr	3 379 885	0	226 000	3 605 885
S:a bundet eget kapital, kr	3 424 363	0	226 000	3 650 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	104 538	543 340	-226 000	421 878
Årets resultat, kr	543 340	-543 340	714 755	714 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	647 878	0	488 755	1 136 633
S:a eget kapital, kr	4 072 241	0	714 755	4 786 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	647 878
Årets resultat, kr	714 755
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 136 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 136 633
------------------------------------	------------------

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

Ovriga rörelseintäkter

Summa rörelseintäkter

Not 2

Not 3

3 574 653

3 239 981

10 581

21 233

3 585 234**3 261 214****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Planerat underhåll

Personalkostnader och arvoden

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Not 4

Not 5

Not 6

Not 7

-1 906 847

-1 803 501

0

-6 000

-175 609

-156 842

-451 599

-451 599

-2 534 055**-2 417 941****Rörelseresultat****1 051 179****843 273****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa finansiella poster

Not 8

Not 9

76 860

16 307

-413 284

-316 240

-336 424**-299 933****Årets resultat****714 755****543 340****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond

Disposition underhållsfond

Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond

-226 000

-259 000

0

6 000

-226 000**-253 000****Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond****488 755****290 340**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 14 133 698 14 579 387

Mark

Not 11 3 330 000 3 330 000

Inventarier

Not 12 0 5 910

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 2 400 330 0

19 864 028 17 915 297

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 14 942 555 1 901 103

942 555 1 901 103

Summa anläggningstillgångar

20 806 583 19 816 400

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 15 57 57

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

852 330 1 528 624

Övriga kortfristiga fordringar

Not 16 60 736 1 846

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

408 732 389 110

1 321 855 1 919 637

Kassa och bank

Not 17 151 151

Summa omsättningstillgångar

1 322 006 1 919 788

Summa tillgångar**22 128 589 21 736 188**

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>		Not 18		
Insatser			44 478	44 478
Underhållsfond			3 605 885	3 379 885
			<u>3 650 363</u>	<u>3 424 363</u>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat			421 878	104 538
Årets resultat			714 755	543 340
			<u>1 136 633</u>	<u>647 878</u>
Summa eget kapital			<u>4 786 996</u>	<u>4 072 241</u>
Skulder				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		Not 19	13 242 499	11 963 789
			<u>13 242 499</u>	<u>11 963 789</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		Not 20	3 391 653	4 987 607
Leverantörsskulder			89 707	54 957
Aktuell skatteskuld			59 671	137 378
Övriga kortfristiga skulder		Not 21	7 854	3 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		Not 22	550 209	516 437
			<u>4 099 094</u>	<u>5 700 158</u>
Summa skulder			<u>17 341 593</u>	<u>17 663 947</u>
Summa eget kapital och skulder			<u>22 128 589</u>	<u>21 736 188</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	714 755	543 340
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 599	451 599
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 166 354	994 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 511	11 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 110	-16 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 082 733	989 874
Investeringsverksamhet		
Pågående investeringar i fastigheter, fläktar	-2 009 665	0
Pågående investeringar, laddstolpar	-390 665	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 400 330	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-317 244	-317 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-317 244	-317 244
Årets kassaflöde	-1 634 841	672 630
Likvida medel vid årets början	3 429 877	2 757 247
Likvida medel vid årets slut	1 795 036	3 429 877

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 455 770 kr. (4 455 770 kr)

Övrigt

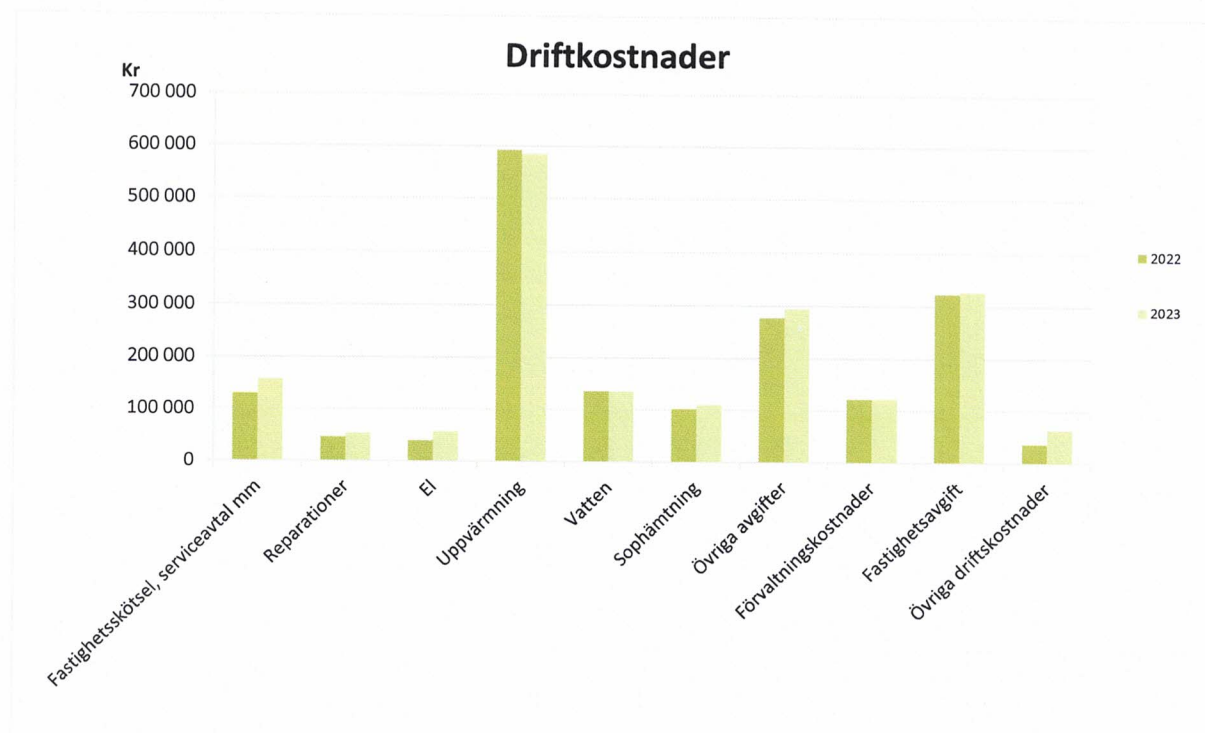
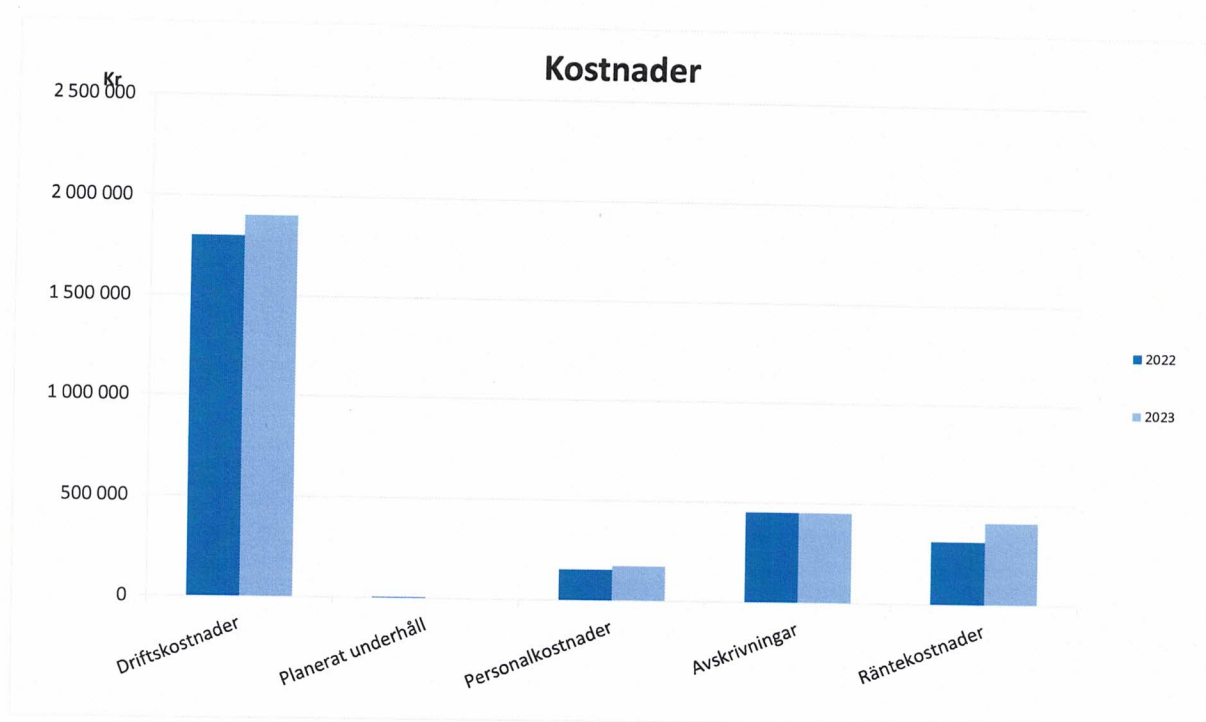
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 014 304	2 691 384
Hyror, lokal och garage	14 832	13 752
Övriga avgifter, IMD va och värme	541 363	521 580
Övriga intäkter	7 754	16 865
Bruttoomsättning	3 578 253	3 243 581
Hyresbortfall	-3 600	-3 600
	3 574 653	3 239 981
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	21 233
Elstöd	10 581	0
	10 581	21 233
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	156 756	129 738
Reparationer	53 156	46 238
El	57 286	39 511
Uppvärmning	585 180	592 812
Vatten	135 841	136 072
Sophämtning	109 937	101 395
Övriga avgifter	294 801	276 703
Förvaltningskostnader	121 848	121 658
Fastighetsavgift	327 134	323 156
Övriga driftskostnader	64 907	36 219
	1 906 847	1 803 501
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	6 000
	0	6 000
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 147	84 466
Övriga arvoden	36 000	24 700
Revisorsarvode	7 300	4 200
Löner och andra ersättningar	10 800	9 400
Sociala kostnader	34 362	34 076
	175 609	156 842
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	445 689	445 693
Inventarier	5 910	5 906
	451 599	451 599
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	76 670	16 302
Ränteintäkter skattekonto	190	5
	76 860	16 307
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	412 306	315 507
Räntekostnader kortfristiga skulder	978	0
Övriga finansiella kostnader	0	733
	413 284	316 240

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 190 336	21 190 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 190 336	21 190 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 610 949	-6 165 256
Årets avskrivningar	-445 689	-445 693
Utgående avskrivningar	-7 056 638	-6 610 949
Bokfört värde	14 133 698	14 579 387
Taxeringsvärde för Karlavagnen 2 i Sala. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 498 000	4 498 000
Byggnad - bostäder småhus	29 160 000	29 160 000
Byggnad - lokaler	626 000	626 000
	34 284 000	34 284 000
Mark - bostäder hyreshus	840 000	840 000
Mark - bostäder småhus	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	66 000	66 000
	12 306 000	12 306 000
Taxeringsvärde totalt	46 590 000	46 590 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 330 000	3 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 330 000	3 330 000
Bokfört värde	3 330 000	3 330 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	129 964	129 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 964	129 964
Ingående avskrivningar	-124 054	-118 148
Årets avskrivningar	-5 910	-5 906
Utgående avskrivningar	-129 964	-124 054
Bokfört värde	0	5 910
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar, laddstolpar och fläktar	2 400 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400 330	0
Not 14 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	942 555	1 901 103
	942 555	1 901 103

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	57	57		
		57	57		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar	Skattekonto	60 736	1 846		
		60 736	1 846		
Not 17 Kassa och bank	Handkassa	151	151		
		151	151		
Not 18 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	44 478	3 379 885	104 538	543 340	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			543 340	-543 340	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		226 000	-226 000		
Årets resultat				714 755	
Belopp vid årets slut	44 478	3 605 885	421 878	714 755	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	103101	1,20%	2025-03-01	2 870 689	53 244
Stadshypotek AB	180789	1,93%	2026-03-01	2 255 363	40 336
Stadshypotek AB	211203	4,00%	2027-06-30	3 685 000	60 000
Stadshypotek AB	256387	4,52%	2028-03-01	2 255 363	40 336
Stadshypotek AB	310611	4,10%	2028-12-01	2 415 000	45 000
Stadshypotek AB	332488	1,59%	2024-03-01	1 615 187	40 128
Stadshypotek AB	332489	1,59%	2024-03-01	1 537 550	38 200
				16 634 152	317 244
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 242 499	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					15 047 932
Ställda säkerheter	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar				19 150 000	19 150 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				19 150 000	19 150 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				
				317 244	317 244
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 074 409	4 670 363
				3 391 653	4 987 607
Not 21 Övriga kortfristiga skulder	Arbetsgivaravgifter				
				2 424	959
Källskatt				5 430	2 820
				7 854	3 779
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Förutbetalda hyror och avgifter				
				269 392	293 879
Upplupna räntekostnader				66 567	51 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				214 250	171 159
				550 209	516 437
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	Föreningen inväntar bidrag för laddstolpar från Naturvårdsverket.				

Noter			2023-12-31	2022-12-31
Sala, 2024				
Digitalt signerad av				
..... Carl Rönnblad	 Anna Gelin	 Joakim Johansson		
..... Marcus Söderlund	 Martin Jansson	 Sandra Watkinson		
..... Sebastian Hedman				
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024				
..... Eva Stenberg Av stämman vald revisor	 Joakim Mattsson BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor			



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsbacken i Sala, org.nr. 716454-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsbacken i Sala 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. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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, förfälskning, 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 Skogsbacken i Sala 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sala

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Stenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Skogsbacken i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SÖDERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:06:20



CARL RÖNNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:40:12



SEBASTIAN HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:07:25



JOAKIM JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:36:13



MARTIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:31:30



SANDRA WATKINSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:39:38



ANNA GELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:21:40



EVA STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:35:50



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:16:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Skogsbacken i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:38:49



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:16:08



HSB - där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogsbacken i Sala



199

KR/KVM

SPARANDE



2842

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



133

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



657

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 199 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2842 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 133 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 657 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 står något i årsredovisningen.