

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf 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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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, bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4591
54	garageplatser	1080
1	föreningsgård	150
Totalt 105 objekt		5821

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	Ledamot
Sandra Watkinson	Ledamot
Carl Rönnblad	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Johansson och Sandra Watkinson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: 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 2022-06-14 i föreningslokalen. På stämman deltog 20 stycken medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Inför 2023 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-29.

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 endast utförts löpande underhåll inom vatten, avlopp och ventilation.

Under 2023 ska föreningen byta FTX aggregaten i köken. Närmsta åren ska de två sista garagetaken bytas samt att vissa målningsarbeten kommer utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 (3) bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76 (75) varav HSB Mälardalarna utgör en.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	171	113	190	207	212
Skuldsättning, kr/kvm	2 896	2 950	3 005	3 059	3 113
Räntekänslighet, %	6	6	7	6	5
Energikostnad, kr/kvm	131	144	136	152	182
Driftskostnad, kr/kvm	308	375	298	329	348
Årsavgifter, kr/kvm	586	586	580	653	724
Totala intäkter, kr/kvm	554	560	558	567	586
Nettoomsättning, tkr	3 261	3 273	3 265	3 315	3 430
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	97	477	336	449
Soliditet, %	19	16	16	14	12

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 478	0	0	44 478
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 126 885	0	253 000	3 379 885
S:a bundet eget kapital, kr	3 171 363	0	253 000	3 424 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	260 472	97 066	-253 000	104 538
Årets resultat, kr	97 066	-97 066	543 340	543 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	357 538	0	290 340	647 878
S:a eget kapital, kr	3 528 901	0	543 340	4 072 241

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 259 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	357 538
Årets resultat, kr	543 340
Reservation till underhållsfond, kr	-259 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	647 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	647 878

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	3 239 981	3 273 499
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	21 233	0
Summa rörelseintäkter		3 261 214	3 273 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 803 501	-2 196 534
Planerat underhåll	Not 5	-6 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 842	-163 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 599	-562 663
Summa rörelsekostnader		-2 417 941	-2 922 404
Rörelseresultat		843 273	351 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 307	5 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-316 240	-259 678
Summa finansiella poster		-299 933	-254 029
Årets resultat		543 340	97 066
Tillägsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-259 000	-243 000
Disposition underhållsfond		6 000	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-253 000	-243 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		290 340	-145 934

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 14 579 387	15 025 080
Mark	Not 11 3 330 000	3 330 000
Inventarier	Not 12 5 910	11 816
	<u>17 915 297</u>	<u>18 366 896</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 13 1 901 103	1 888 499
	<u>1 901 103</u>	<u>1 888 499</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>19 816 400</u>	<u>20 255 395</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 57	177
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 528 624	868 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 1 846	25 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>389 110</u>	<u>377 154</u>
	<u>1 919 637</u>	<u>1 271 544</u>
Kassa och bank	Not 16 151	151
Summa omsättningstillgångar	<u>1 919 788</u>	<u>1 271 695</u>
Summa tillgångar	<u>21 736 188</u>	<u>21 527 090</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 478	44 478
Underhållsfond		3 379 885	3 126 885
		<u>3 424 363</u>	<u>3 171 363</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		104 538	260 472
Årets resultat		543 340	97 066
		<u>647 878</u>	<u>357 538</u>
Summa eget kapital		<u>4 072 241</u>	<u>3 528 901</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	11 963 789	10 910 697
		<u>11 963 789</u>	<u>10 910 697</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 987 607	6 357 943
Leverantörsskulder		54 957	158 729
Aktuell skatteskuld		137 378	82 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 779	16 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	516 437	472 239
		<u>5 700 158</u>	<u>7 087 492</u>
Summa skulder		<u>17 663 947</u>	<u>17 998 189</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 736 188</u>	<u>21 527 090</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	543 340	97 066
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 599	562 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>994 939</u>	<u>659 729</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 934	-29 440
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-16 998</u>	<u>59 779</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	989 874	690 068
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, garagetak	0	-436 239
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-436 239</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-317 244</u>	<u>-317 244</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-317 244	-317 244
Årets kassaflöde	672 630	-63 415
Likvida medel vid årets början	2 757 247	2 820 661
Likvida medel vid årets slut	3 429 877	2 757 246

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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 691 384	2 691 384
Hyror, lokal och garage	13 752	13 416
Övriga avgifter	521 580	569 199
Övriga intäkter	16 865	3 100
Bruttoomsättning	<u>3 243 581</u>	<u>3 277 099</u>
Hysesbortfall	-3 600	-3 600
	3 239 981	3 273 499
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	21 233	0
	<u>21 233</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	129 738	127 786
Reparationer	46 238	383 933
El	39 511	48 201
Uppvärmning	592 812	654 371
Vatten	136 072	142 895
Sophämtning	101 395	92 296
Övriga avgifter	276 703	271 051
Förvaltningskostnader	121 658	100 124
Fastighetsavgift	323 156	327 881
Övriga driftskostnader	36 219	47 997
	<u>1 803 501</u>	<u>2 196 534</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	6 000	0
	<u>6 000</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	84 466	73 250
Övriga arvoden	24 700	50 800
Revisorsarvode	4 200	6 700
Löner och andra ersättningar	9 400	600
Sociala kostnader	34 076	31 856
	<u>156 842</u>	<u>163 206</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	445 693	445 693
Restvärdesavskrivning	0	111 064
Inventarier	5 906	5 906
	<u>451 599</u>	<u>562 663</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	16 302	5 649
Ränteintäkter skattekonto	5	0
	<u>16 307</u>	<u>5 649</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	315 507	259 196
Räntekostnad skattekonto	0	482
Övriga finansiella kostnader	733	0
	<u>316 240</u>	<u>259 678</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 190 336	20 447 213
Årets nyanskaffning	0	1 022 859
Årets utrangering	0	-279 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 190 336	21 190 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 165 256	-5 888 235
Årets utrangering	0	279 736
Årets restvärdesavskrivning	0	-111 064
Årets avskrivningar	-445 693	-445 693
Utgående avskrivningar	-6 610 949	-6 165 256
Bokfört värde	14 579 387	15 025 080
Taxeringsvärde för Karlavagnen 2 i Sala. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 498 000	3 792 000
Byggnad - bostäder småhus	29 160 000	29 160 000
Byggnad - lokaler	626 000	956 000
	34 284 000	33 908 000
Mark - bostäder hyreshus	840 000	735 000
Mark - bostäder småhus	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	66 000	54 000
	12 306 000	12 189 000
Taxeringsvärde totalt	46 590 000	46 097 000
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	-118 148	-112 242
Årets avskrivningar	-5 906	-5 906
Utgående avskrivningar	-124 054	-118 148
Bokfört värde	5 910	11 816
Not 13 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	1 901 103	1 888 499
	1 901 103	1 888 499

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		57	177		
		57	177		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 846	25 616		
		1 846	25 616		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		151	151		
		151	151		
Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	44 478	3 126 885	260 472	97 066	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			97 066	-97 066	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-6 000	6 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		259 000	-259 000		
Årets resultat				543 340	
Belopp vid årets slut	44 478	3 379 885	104 538	543 340	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	103101	1,20%	2025-03-01	2 923 933	53 244
Stadshypotek AB	15134	1,31%	2023-12-01	2 460 000	45 000
Stadshypotek AB	180789	1,93%	2026-03-01	2 295 699	40 336
Stadshypotek AB	211203	4,00%	2027-06-30	3 745 000	60 000
Stadshypotek AB	900589	1,69%	2023-03-01	2 295 699	40 336
Stadshypotek AB	968532	1,59%	2024-03-01	1 655 315	40 128
Stadshypotek AB	968533	1,59%	2024-03-01	1 575 750	38 200
				16 951 396	317 244
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 963 789	
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					15 365 176
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 150 000	19 150 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				19 150 000	19 150 000
Not 19 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)				4 670 363	6 040 699
				4 987 607	6 357 943
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				959	7 070
Källskatt				2 820	7 845
Övriga kortfristiga skulder				0	1 448
				3 779	16 363
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				293 879	247 757
Upplupna räntekostnader				51 399	33 963
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				171 159	190 519
				516 437	472 239
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter**2022-12-31** **2021-12-31**

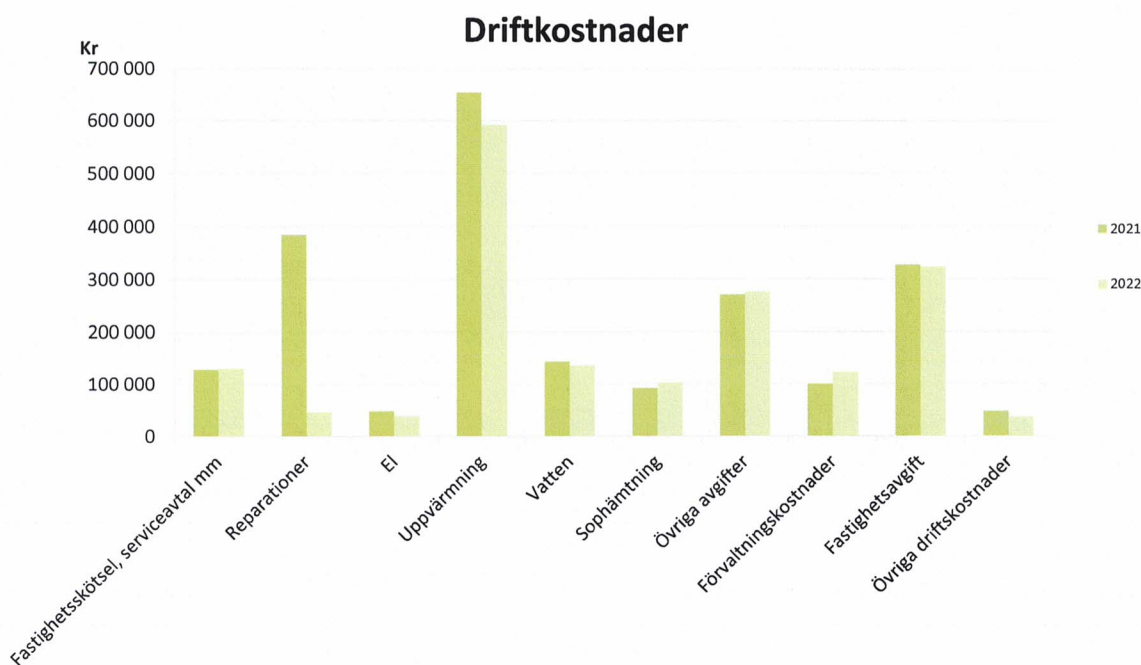
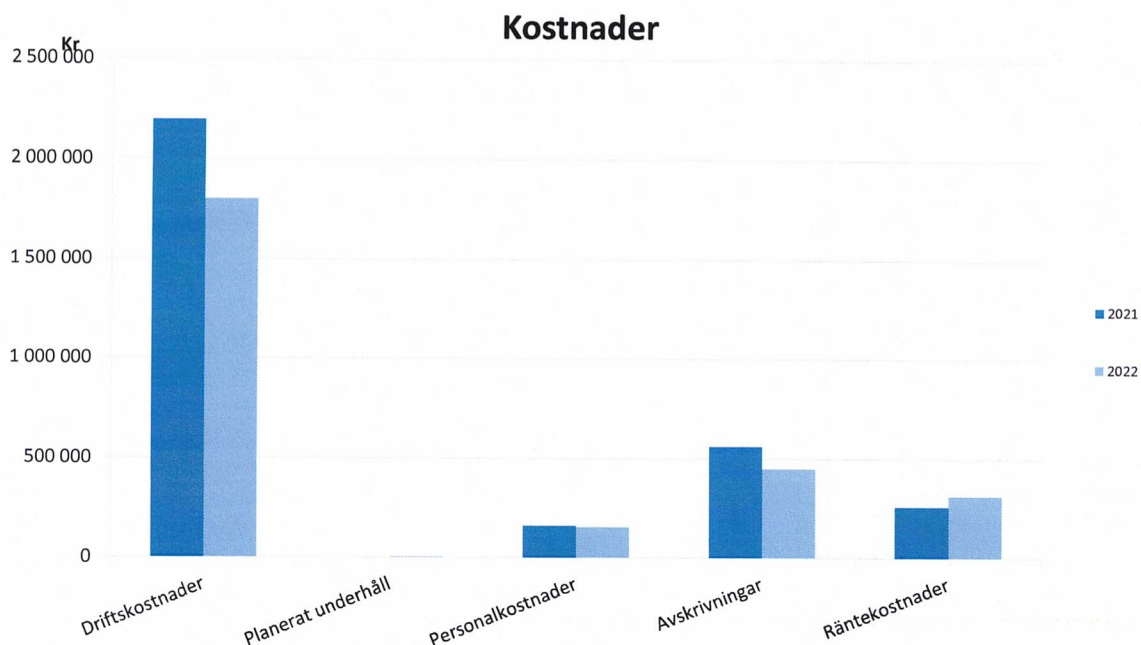
Sala, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Marcus Söderlund.....
Carl Rönnblad.....
Sandra Watkinson.....
Joakim Johansson.....
Martin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
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 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 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 revisionsssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogsbacken i Sala 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 revisionssed 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-20 kl. 19:37:27



CARL RÖNNBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:05:15



JOAKIM JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:04:49



MARTIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:59:57



SANDRA WATKINSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:19:48



EVA STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 21:41:18



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:56:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-22 kl. 21:43:11



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:57:02





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogsbacken i Sala



171

KR/KVM
SPARANDE



2896

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



131

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT








586

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 171 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 2896 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 131 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 586 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	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.