

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunskande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-9480 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 bildades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Gränö 2 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 20 år | 2041-07-01 | 1962 |
| Gränö 3 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 20 år | 2041-07-01 | 1962 |
| Gränö 4 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 20 år | 2041-07-01 | 1962 |
| Skarpö 1 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 20 år | 2042-04-01 | 1962 |

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 174 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12102 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 157 |
| 3 | Förråd | 38 |
| 50 | garageplatser | 0 |
| 68 | p-platser | 0 |
| 1 | Föreningslokal | 144 |
| Totalt 298 objekt | | 12441 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 35 st 2 rok, 70 st 3 rok, 35 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|----------------------|-------------|------------|------------|
| Agneta Rosell | Ordförande | 2016-11-10 | |
| Sten Becker | HSB-Ledamot | 2016-11-10 | |
| Bo Algeson | Ledamot | 2009-11-03 | |
| John Wiebe | Ledamot | 2021-11-02 | |
| Susanne Hedgren | Ledamot | 2017-11-23 | 2022-12-12 |
| Lars Andersson | Ledamot | 2020-11-05 | |
| Johan Norberg | Ledamot | 2022-12-13 | |
| Joakim Flachs binder | Ledamot | 2020-11-05 | 2022-12-12 |
| Rebecka Cardholm | Ledamot | 2022-12-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Algeson och John Wiebe.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Bo Algeson, Agneta Rosell, John Wiebe, Lars Andersson, Joakim Flachs binder.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Ann Lieskounig vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag. Revisorssuppleant har varit Daniel Arvidsson.

Valberedning har varit: Tobias Andersson och Yatin Sethi, valda vid föreningsstämman.

Anställda: Föreningen har två anställda fastighetsskötare varav en arbetar med fördelning 40% fastighetsskötsel och 60% administrativt arbete.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-20. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har sedan den 1 april 2023 höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-12.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2022/2023 | Asfalterat gångytor |
| 2022/2023 | Installerat laddstolpar |
| 2022/2023 | Installerat luftvärmepump i garage vid gästparkering |
| 2021/2022 | Byte av belysning i samtliga trapphus |
| 2021/2022 | Upprustning av lekplats |
| 2016/2017 | Renovering av hissar |
| 2013/2014 | Stambyte |
| 2022/2023 | Målning av våningsplan |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|---------------|
| 2026 | Takrenovering |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 232.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 132 | 159 | 195 | 193 | 164 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 780 | 1 790 | 1 834 | 1 877 | 1 921 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 176 | 158 | 153 | 147 | 146 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 584 | 508 | 470 | 452 | 469 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 702 | 707 | 695 | 678 | 665 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 747 | 737 | 736 | 718 | 707 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 197 | 9 124 | 9 117 | 8 896 | 8 765 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 215 | 1 142 | 1 248 | 678 | 191 |
| Soliditet, % | 52 | 52 | 50 | 48 | 47 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 | 562 700 | 0 | 0 | 562 700 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 452 450 | 0 | 0 | 452 450 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 10 505 585 | 0 | 89 529 | 10 595 114 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 520 735 | 0 | 89 529 | 11 610 264 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 13 718 816 | 1 142 121 | -89 529 | 14 771 408 |
| Årets resultat, kr | 1 142 121 | -1 142 121 | 215 390 | 215 390 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 14 860 937 | 0 | 125 861 | 14 986 798 |
| S:a eget kapital, kr | 26 381 672 | 0 | 215 390 | 26 597 062 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 677 000 kr samt ianspråktagande skett med 587 471 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 | 14 860 937 |
| Årets resultat, kr | 215 390 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -677 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 587 471 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 14 986 798 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 14 986 798 |

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

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| | | 2022-05-01 2023-04-30 | 2021-05-01 2022-04-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 9 196 816 | 9 124 000 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -5 334 577 | -4 488 080 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -445 857 | -287 677 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -1 660 153 | -1 575 594 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -805 562 | -809 375 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 246 150 | -7 160 726 |
| Rörelseresultat | | 950 666 | 1 963 274 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 99 367 | 43 568 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -834 643 | -864 720 |
| Summa finansiella poster | | -735 276 | -821 152 |
| Årets resultat | | 215 390 | 1 142 121 |

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Balansräkning

2023-04-30

2022-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not 7

35 162 181

35 942 822

Inventarier och maskiner

Not 8

82 257

107 178

Pågående nyanläggningar

Not 9

358 649

0

35 603 087

36 050 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

1 500

1 500

1 500

1 500

Summa anläggningstillgångar

35 604 587

36 051 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 135

15 944

Övriga fordringar

Not 11

7 254 990

6 328 956

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

422 187

363 986

7 680 312

6 708 886

Kortfristiga placeringar

Not 13

7 500 000

7 500 000

Kassa och bank

Not 14

722 647

326 734

Summa omsättningstillgångar

15 902 959

14 535 621

Summa tillgångar

51 507 546

50 587 121



HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Balansräkning | | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 015 150 | 1 015 150 |
| Yttre underhållsfond | | 10 595 114 | 10 505 585 |
| | | <u>11 610 264</u> | <u>11 520 735</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 14 771 408 | 13 718 816 |
| Årets resultat | | 215 390 | 1 142 121 |
| | | <u>14 986 798</u> | <u>14 860 937</u> |
| Summa eget kapital | | <u>26 597 062</u> | <u>26 381 672</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | <u>21 550 000</u> | <u>21 728 000</u> |
| | | 21 550 000 | 21 728 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 600 000 | 543 200 |
| Leverantörsskulder | | 334 261 | 238 358 |
| Skatteskulder | | 18 900 | 825 |
| Övriga skulder | Not 17 | 497 120 | 480 609 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | <u>1 910 203</u> | <u>1 214 457</u> |
| | | 3 360 484 | 2 477 449 |
| Summa skulder | | <u>24 910 484</u> | <u>24 205 449</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>51 507 546</u> | <u>50 587 121</u> |

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Kassaflödesanalys | 2022-05-01 2023-04-30 | 2021-05-01 2022-04-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 215 390 | 1 142 121 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 805 562 | 809 375 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 020 952 | 1 951 496 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -46 786 | -19 952 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 826 235 | -407 362 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 800 402 | 1 524 183 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -358 649 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -91 119 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -358 649 | -91 119 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -121 200 | -543 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -121 200 | -543 200 |
| Årets kassaflöde | 1 320 553 | 889 864 |
| Likvida medel vid årets början | 14 150 121 | 13 589 633 |
| Likvida medel vid årets slut | 15 470 673 | 14 479 497 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Noter | 2022-05-01 2023-04-30 | 2021-05-01 2022-04-30 |
|--------------|---|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | |
| | Årsavgifter | 8 593 214 |
| | Hyror | 509 183 |
| | Övriga intäkter | 176 483 |
| | Bruttoomsättning | 9 278 880 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -58 363 |
| | Avsatt till inre fond | -23 701 |
| | 9 196 816 | 9 124 000 |
| Not 2 | Drift och underhåll | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 29 510 |
| | Reparationer | 475 404 |
| | El | 419 642 |
| | Uppvärmning | 1 430 194 |
| | Vatten | 341 614 |
| | Sophämtning | 380 501 |
| | Fastighetsförsäkring | 190 549 |
| | Kabel-TV och bredband | 72 752 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 328 882 |
| | Förvaltningsarvoden | 222 868 |
| | Tomträttsavgäld | 855 191 |
| | Planerat underhåll | 587 471 |
| | 5 334 577 | 4 488 080 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | |
| | Bevakningskostnader | 33 330 |
| | Hyror och arrenden | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 252 019 |
| | Administrationskostnader | 88 243 |
| | Extern revision | 18 750 |
| | Medlemsavgifter | 53 515 |
| | 445 857 | 287 677 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | |
| | Arvode styrelse | 104 602 |
| | Revisionsarvode | 5 500 |
| | Övriga arvoden | 13 000 |
| | Löner och övriga ersättningar | 887 715 |
| | Sociala avgifter | 298 618 |
| | Uttagsbeskattning | 191 097 |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 130 645 |
| | Övriga personalkostnader | 28 977 |
| | 1 660 153 | 1 575 594 |
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 823 |
| | Ränteintäkter HSB placeringskonto | 26 131 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 70 960 |
| | Övriga ränteintäkter | 453 |
| | 99 367 | 43 568 |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 832 383 |
| | Övriga räntekostnader | 2 260 |
| | 834 643 | 864 720 |

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Noter | | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 | Byggnader och tomträtt | | |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 55 757 430 | 55 428 054 |
| | Årets investeringar | 0 | 329 376 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 55 757 430 | 55 757 430 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Ingående avskrivningar | -19 814 608 | -19 030 156 |
| | Årets avskrivningar | -780 641 | -784 452 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 595 249 | -19 814 608 |
| | Utgående redovisat värde | 35 162 181 | 35 942 822 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 133 000 000 | 103 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 545 000 | 1 775 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 99 000 000 | 81 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 268 000 | 2 281 000 |
| | Summa taxeringsvärde | 236 813 000 | 188 056 000 |
| Not 8 | Inventarier och maskiner | | |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 510 532 | 1 419 413 |
| | Årets investeringar | 0 | 91 119 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 510 532 | 1 510 532 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 403 354 | -1 378 431 |
| | Årets avskrivningar | -24 921 | -24 923 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 428 275 | -1 403 354 |
| | Bokfört värde | 82 257 | 107 178 |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| | Årets investeringar | 358 649 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 358 649 | 0 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 500 | 1 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 500 | 1 500 |
| | Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | | |
| | Skattekonto | 6 964 | 5 570 |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 3 862 937 | 2 949 956 |
| | Placeringskonto HSB Stockholm | 3 385 089 | 3 373 430 |
| | | 7 254 990 | 6 328 956 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | Förutbetalda kostnader | 385 707 | 357 437 |
| | Upplupna intäkter | 36 480 | 6 549 |
| | | 422 187 | 363 986 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

| Noter | | 2023-04-30 | 2022-04-30 | | | |
|---------------|---|------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| Not 13 | Kortfristiga placeringar | | | | | |
| | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 2 500 000 | | | |
| | Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 2 500 000 | | | |
| | Bunden placering 12 månader HSB Stockholm | 2 500 000 | 2 500 000 | | | |
| | | 7 500 000 | 7 500 000 | | | |
| Not 14 | Kassa och bank | | | | | |
| | Handelsbanken | 396 760 | 0 | | | |
| | Swedbank | 325 887 | 326 734 | | | |
| | | 722 647 | 326 734 | | | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| | Stadshypotek AB | 240564 | 3,65% | 2027-12-01 | 5 537 500 | 150 000 |
| | Stadshypotek AB | 555298 | 3,65% | 2027-12-01 | 5 537 500 | 150 000 |
| | Stadshypotek AB | 555299 | 3,65% | 2027-12-01 | 5 537 500 | 150 000 |
| | Stadshypotek AB | 793798 | 3,65% | 2027-12-01 | 5 537 500 | 150 000 |
| | | | | | 22 150 000 | 600 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 19 150 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 21 550 000 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 27 160 000 | 27 160 000 |
| Not 16 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 600 000 | 543 200 |
| | | | | | 600 000 | 543 200 |
| Not 17 | Övriga skulder | | | | | |
| | Inre fond | | | | 473 513 | 464 137 |
| | Källskatt | | | | 18 018 | 15 422 |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 5 589 | 1 050 |
| | | | | | 497 120 | 480 609 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 67 372 | 134 704 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 824 121 | 404 411 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 1 018 710 | 675 342 |
| | | | | | 1 910 203 | 1 214 457 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm**Noter****2023-04-30****2022-04-30****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Agneta Rosell

Bo Algeson

Johan Norberg

John Wiebe

Lars Andersson

Rebecka Cardholm

Sten Becker

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift beträffande denna årsredovisning

Ann Lieskounig
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 30 april 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 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.

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 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 Skarpö i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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 revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Lieskounig
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA ROSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 08:24:29



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 09:20:32



BO ALGESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 15:39:05



JOHAN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 10:13:35



JOHN WIEBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 13:23:28



STEN BECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 07:36:39



REBECKA CARDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 10:06:25



ANN LIESKOUNIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 15:23:05



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 18:37:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN LIESKOUNIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 15:25:15



LENA ZOZULYAK

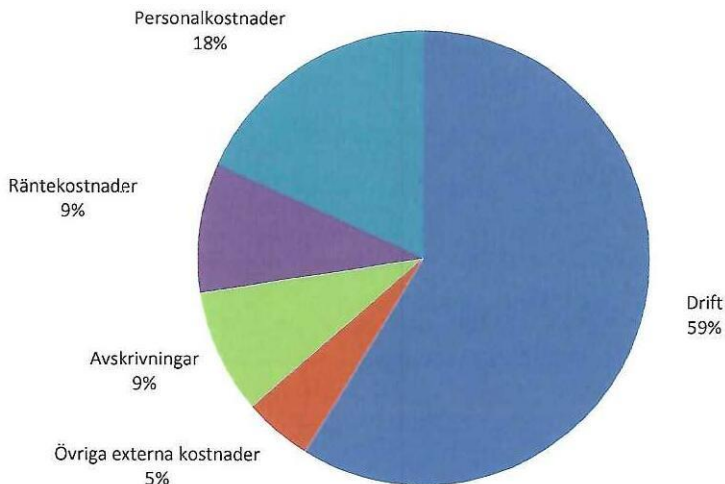
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 18:37:38

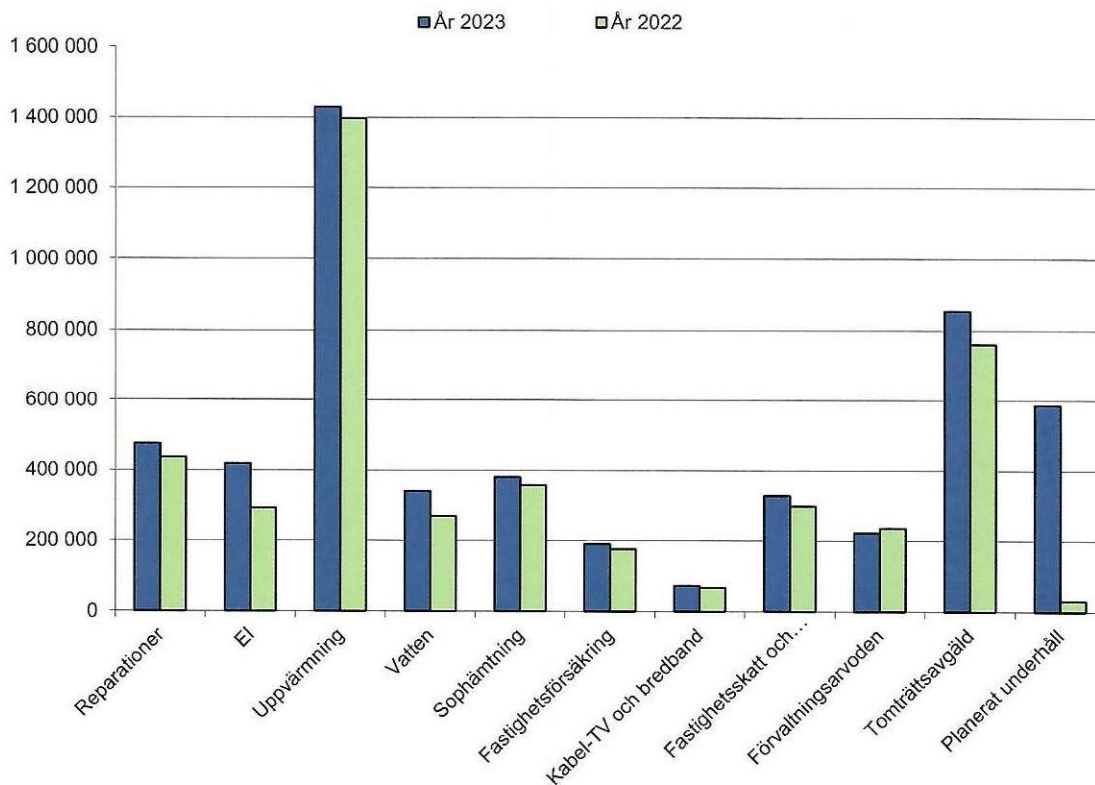


HSB bostadsrättsförening Skarpö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor