



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nyckelpigan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nyckelpigan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyckelpigan 1	1981-03-11	1981/1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6984
62	p-platser	0
73	garage	999
Totalt 207 objekt		7983

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Augustsson	Ordförande
Stig Torell	Ledamot
Leif Bardh	Ledamot
Roland Fogelberg	Ledamot
Sofia Laage	Ledamot
Timothy Struvert	Ledamot
Rasmus Karlsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Augustsson, Stig Torell, Roland Fogelberg, och Rasmus Karlsson .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Fogelberg, Bo Augustsson, Sofia Laage Och Anna Friberg (HSB NG) .

Revisorer har varit: Lena Linder med Sabine Kopplin som suppleant vald av föreningen , samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Stig Torell.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-03-09.

Under året har föreningen haft följande väsentliga händelser:

- Färdigställt takbyte
- Överenskommelse med Stenelid - laddstolpar

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

- Spolning av stammar
- Översyn träpaneler
- Implementera laddstolpar på parkeringen
- Implementera solceller på taken
- Se över, och eventuellt ta ner större träd på området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 varav 101 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102 varav 101 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	170	213	199	206
Skuldsättning, kr/kvm	3 815	3 909	2 745	2 813	2 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 361	4 468	3 137	3 216	3 295
Räntekänslighet, %	5	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	139	143	140	135	136
Årsavgifter, kr/kvm	811	773	758	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	730	692	681	666	665
Nettoomsättning, tkr	5 830	5 528	5 434	5 320	5 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	435	616	365	635	614
Soliditet, %	24	23	28	27	25

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 256 971	0	0	1 256 971
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 983 606	0	659 000	4 642 606
S:a bundet eget kapital, kr	5 240 577	0	659 000	5 899 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 751 428	615 904	-659 000	3 708 332
Årets resultat, kr	615 904	-615 904	434 703	434 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 367 332	0	-224 297	4 143 035
S:a eget kapital, kr	9 607 909	0	434 703	10 042 612

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 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	4 367 332
Årets resultat, kr	434 703
Reservation till underhållsfond, kr	-659 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 143 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 143 035

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	Not 2	5 799 197	5 527 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 322	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 829 519	5 527 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 250 471	-2 356 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 224 726	-1 044 545
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-241 630	-224 646
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 082 662	-744 620
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 799 489	-4 370 271
RÖRELSERESULTAT		1 030 029	1 157 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92 941	12 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 268	-554 498
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-595 327	-541 648
ÅRETS RESULTAT		434 703	615 904
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		434 703	615 904
Reservering till fond för yttre underhåll		-659 000	-500 000
Överföring till balanserat resultat		-224 298	115 904

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 417 203	26 978 161
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	13 041 005
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 417 203</u>	<u>40 019 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 417 703</u>	<u>40 019 666</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 475	6 991
Avräkningskonto HSB		602 168	2 532 526
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 610	4 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	176 848	133 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>786 101</u>	<u>2 677 695</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 786 101</u>	<u>2 677 695</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 203 804</u>	<u>42 697 361</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 256 971	1 256 971
Fond för yttre underhåll		4 642 606	3 983 606
Summa bundet eget kapital		5 899 577	5 240 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 708 332	3 751 428
Årets resultat		434 703	615 904
Summa fritt eget kapital		4 143 034	4 367 332
Summa eget kapital		10 042 611	9 607 909
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 954 115	20 826 973
Summa långfristiga skulder		16 954 115	20 826 973
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 507 677	10 385 095
Leverantörsskulder		155 388	1 331 414
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 208	31 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	41 861	34 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	497 944	479 430
Summa kortfristiga skulder		14 207 078	12 262 480
Summa skulder		31 161 193	33 089 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 203 804	42 697 361

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 030 029	1 157 553
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 082 662	744 620
	<u>2 112 691</u>	<u>1 902 172</u>
Erhållen ränta	92 941	12 850
Erlagd ränta	-688 268	-554 498
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 517 365</u>	<u>1 360 524</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 764	-16 451
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 177 983	1 147 550
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>300 617</u>	<u>2 491 622</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-480 699	-10 905 204
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-480 699</u>	<u>-10 905 204</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-750 276	9 299 724
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-750 276</u>	<u>9 299 724</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-930 358	886 142
Likvida medel vid årets början	2 532 526	1 646 383
Likvida medel vid årets slut	<u>1 602 168</u>	<u>2 532 526</u>
	-930 358	886 142

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	32 763 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 673 696	5 403 432
Årsavgiftsrabatt	-3 600	-3 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	120 460	117 760
Hysesrabatter	0	-3 000
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	-2 304	-2 304
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 945	15 535
	5 799 197	5 527 823
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	30 322	0
	30 322	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-196 014	-131 992
El	-85 085	-71 266
Uppvärmning	-790 200	-851 400
Vatten	-232 925	-219 450
Renhållning	-119 662	-117 092
Bevakningskostnader	0	-4 080
TV, bredband, iptelefoni	-36 962	-41 678
Serviceavtal	-2 310	-2 310
Förvaltningskostnader	-291 695	-261 137
Försäkringar	-122 998	-107 328
Fastighetsskatt	-355 424	-353 744
Övriga driftskostnader	-17 196	-194 983
	-2 250 471	-2 356 460
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 350	-16 033
Övriga förvaltningskostnader	-182 446	-174 163
Föreningsverksamhet	-3 638	-2 331
Kontorsutrustning och -material	-2 171	-9 055
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 614	-5 024
Förbrukningsinventarier	-1 925	-25 100
Medlemsavgifter HSB	-35 720	-34 311
Samfällighets- och gemensamanläggning	-962 500	-770 000
Stämma och styrelse	-8 362	-8 528
	-1 224 726	-1 044 545
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidssanställda under året		
Arvode till styrelsen	-123 594	-110 000
Vicevärdsarvode	-63 609	-53 165
Övriga arvoden	-11 498	-20 175
Övriga personalkostnader	-34	-48
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-40 897	-37 758
Utbildning	0	-1 500
	-241 630	-224 646
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 082 662	-744 620
	-1 082 662	-744 620

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 405 846	37 405 846
Omklassificering	13 041 005	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-341 917	0
Årets investering byggnader	480 699	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 112 816	1 112 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 698 449	38 518 662

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 540 501	-10 795 881
Årets försäljning, utrangering byggnad	341 917	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 082 662	-744 620
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 281 246	-11 540 501

Utgående redovisat värde

39 417 203 26 978 161

Redovisade värden byggnader	38 304 387	25 865 345
Redovisade värden mark	1 112 816	1 112 816

Fastighetsbeteckning: Nyckelpigan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1981	28 509 000	11 232 000	39 741 000	39 741 000
Bostäder hyreshus		14 800 000	3 633 000	18 433 000	18 433 000
Lokaler		964 000	959 000	1 923 000	1 923 000
		44 273 000	15 824 000	60 097 000	60 097 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	37 775 000	37 775 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 775 000	37 775 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 041 005	2 135 801
Årets Investering	0	10 905 204
Omklassificering till Byggnader och mark	-13 041 005	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	13 041 005

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	4 610	4 513
	4 610	4 513

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 848	133 665
	176 848	133 665

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-29	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån AB	1,26%	2024-09-28	3 447 918	99 960
	SEB Bolån AB	1,65%	2027-06-28	3 447 805	99 940
	Stadshypotek AB	2,60%	2028-03-30	4 281 250	125 000
	Swedbank Hypotek AB	4,94%	2024-09-25	9 634 819	225 376
	Swedbank Hypotek AB	2,29%	2030-03-11	9 650 000	200 000
				30 461 792	750 276

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 954 115**

Nästa års amortering av långfristig skuld 424 940

Lån som ska konverteras inom ett år 13 082 737

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 507 677**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 001 104

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 710 412

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	4 208	31 986
	4 208	31 986

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	19 162	18 787
Arbetsgivaravgifter	16 602	15 588
Övriga kortfristiga skulder	6 097	180
	41 861	34 555

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	8 577	6 119
Förutbetalda årsavgifter och hyror	470 929	461 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 438	12 000
	497 944	479 430

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Augustsson

Timothy Struvert

Leif Bardh

Stig Torell

Rasmus Karlsson

Roland Fogelberg

Sofia Laage

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

Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nyckelpigan i Skövde, org.nr. 766600-3343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nyckelpigan i Skövde 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 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 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 Bostadsrättsförening Nyckelpigan i Skövde 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nyckelpigan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:34:43



TIMOTHY STRUVERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:38:44



ROLAND FOGELBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:24:47



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:17:28



STIG TORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:30:51



SOFIA LAAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:26:03



RASMUS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:32:44



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:32:22



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:58:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nyckelpigan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:33:14



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:58:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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