



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 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. Iförsäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6985
61	p-platser	0
73	garage	0
<b>Totalt 206 objekt</b>		<b>6985</b>

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, Sofia Laage och Timothy Struvert.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roland Fogelberg, Bo Augustsson, Sofia Laage och Anna Friberg (HSB NVG) .

Firman tecknas av styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening.

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.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog sjutton medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har föreningen haft följande väsentliga händelser:

- Byte av samtliga tak, färdigt våren 2023
- Nytt avtal med HSB, teknisk förvaltning
- Färdigställt skyddsrummet

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

- Nya garageportar
- Implementera laddstolpar på parkeringen
- Implementera solceller på taken
- Se över, och eventuellt ta ner större träd på området

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 varav 103 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102 varav 101 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	195	243	228	235	247
Skuldsättning, kr/kvm	4 468	3 137	3 137	3 295	3 373
Räntekänslighet, %	6	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	164	160	155	155	153
Driftskostnad, kr/kvm	337	313	308	438	415
Årsavgifter, kr/kvm	774	758	744	744	733
Totala intäkter, kr/kvm	791	778	762	760	751
Nettoomsättning, tkr	5 528	5 434	5 320	5 311	5 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	616	365	635	614	851
Soliditet, %	23	28	27	25	23

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 483 606	0	500 000	3 983 606
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 740 577</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>	<b>5 240 577</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 886 255	365 173	-500 000	3 751 428
Årets resultat, kr	365 173	-365 173	615 904	615 904
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 251 428</b>	<b>0</b>	<b>115 904</b>	<b>4 367 332</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 992 005</b>	<b>0</b>	<b>615 904</b>	<b>9 607 909</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 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	4 251 428
Årets resultat, kr	615 904
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 367 332</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 367 332</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 527 823	5 434 457
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 527 823</b>	<b>5 434 457</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 356 460	-2 183 806
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-589 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 044 545	-995 858
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-224 646	-222 023
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-744 620	-744 620
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 370 271</b>	<b>-4 735 622</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 157 553</b>	<b>698 835</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 850	13 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 498	-346 718
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-541 648</b>	<b>-333 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>615 904</b>	<b>365 173</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	615 904	365 173
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-650 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	589 315
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>115 904</b>	<b>304 488</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 978 161	27 722 781
Pågående nyanläggningar	Not 9	13 041 005	2 135 801
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 019 166</u>	<u>29 858 582</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>40 019 666</b></u>	<u><b>29 859 082</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 991	1 210
Avräkningskonto HSB		2 532 526	1 646 383
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 513	4 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 665	123 002
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 677 695</u>	<u>1 775 101</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 677 695</b></u>	<u><b>1 775 101</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>42 697 361</b></u>	<u><b>31 634 184</b></u>

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 256 971	1 256 971
Fond för yttre underhåll	3 983 606	3 483 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 240 577</b>	<b>4 740 577</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 751 428	3 886 255
Årets resultat	615 904	365 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 367 332</b>	<b>4 251 428</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 607 909</b>	<b>8 992 004</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 826 973	16 955 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 826 973</b>	<b>16 955 818</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 385 095	4 956 526
Leverantörsskulder	1 331 414	208 986
Aktuell skatteskuld	Not 14 31 986	37 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 34 555	41 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 479 430	441 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 262 480</b>	<b>5 686 361</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>33 089 453</b>	<b>22 642 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 697 361</b>	<b>31 634 184</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 157 553	698 835
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	744 620	744 620
	<u>1 902 172</u>	<u>1 443 455</u>
Erhållen ränta	12 850	13 056
Erlagd ränta	-554 498	-346 718
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 360 524</u>	<u>1 109 793</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 451	-9 177
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 147 550	-534 663
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 491 622</u>	<u>565 953</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 905 204	-2 135 801
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-10 905 204</u>	<u>-2 135 801</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 299 724	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>9 299 724</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>886 142</b>	<b>-1 569 848</b>
Likvida medel vid årets början	1 646 383	3 216 232
Likvida medel vid årets slut	<u>2 532 526</u>	<u>1 646 383</u>
	<b>886 142</b>	<b>-1 569 848</b>

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).

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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 403 432	5 297 712
Årsavgiftsrabatt	-3 600	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 760	123 300
Hysesrabatter	-3 000	-2 500
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	-2 304	-2 304
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 535	18 249
	<b>5 527 823</b>	<b>5 434 457</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-131 992	-122 255
El	-71 266	-50 435
Uppvärmning	-851 400	-873 000
Vatten	-219 450	-194 425
Renhållning	-117 092	-110 084
Bevakningskostnader	-4 080	-15 420
TV, bredband, iptelefoni	-41 678	-41 464
Serviceavtal	-2 310	0
Förvaltningskostnader	-261 137	-252 150
Försäkringar	-107 328	-103 200
Fastighetsskatt	-353 744	-351 024
Övriga driftskostnader	-194 983	-70 349
	<b>-2 356 460</b>	<b>-2 183 806</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	0	-589 315
	<b>0</b>	<b>-589 315</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 033	-12 293
Övriga förvaltningskostnader	-174 163	-164 903
Föreningsverksamhet	-2 331	0
Kontorsutrustning och -material	-9 055	-7 460
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 024	-5 484
Förbrukningsinventarier	-25 100	-1 925
Medlemsavgifter HSB	-34 311	-33 600
Samfällighets- och gemensamanläggning	-770 000	-770 000
Stämma och styrelse	-8 528	-193
	<b>-1 044 545</b>	<b>-995 858</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-110 000	-118 123
Vicevärdsarvode	-53 165	-49 896
Övriga arvoden	-20 175	-13 775
Övriga personalkostnader	-48	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-37 758	-37 479
Utbildning	-1 500	-750
	<b>-224 646</b>	<b>-222 023</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-744 620	-744 620
	<b>-744 620</b>	<b>-744 620</b>

2022-12-31 2021-12-31

**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
Ingående anskaffningsvärde mark	1 112 816	1 112 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 518 662</b>	<b>38 518 662</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-10 795 881	-10 051 261
Årets avskrivningar byggnader	-744 620	-744 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 540 501</b>	<b>-10 795 881</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 978 161</b>	<b>27 722 781</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	25 865 345	26 609 965
Redovisade värden mark	1 112 816	1 112 816

**Fastighetsbeteckning:** Nyckelpigan 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
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	17 292 000
Lokaler		964 000	959 000	1 923 000	1 795 000
		<b>44 273 000</b>	<b>15 824 000</b>	<b>60 097 000</b>	<b>58 828 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 775 000	28 677 000
varav i eget förvar	0	4 189 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 775 000</b>	<b>32 866 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 135 801	0
Årets Investering	10 905 204	2 135 801
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>13 041 005</b>	<b>2 135 801</b>

Pågående nyanläggningar avser tak och planeras vara klart våren 2023. Till en total utgift av ca 14 mkr

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	4 513	4 506
	<b>4 513</b>	<b>4 506</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 665	123 002
	<b>133 665</b>	<b>123 002</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	1,26%	2024-09-28	3 547 878	99 960
SEB Bolån AB	1,65%	2027-06-28	3 547 745	99 940
Stadshypotek AB	2,60%	2028-03-30	4 406 250	125 000
Swedbank Hypotek AB	1,69%	2023-09-25	9 860 195	225 376
Swedbank Hypotek AB	2,29%	2030-03-11	9 850 000	200 000
			<b>31 212 068</b>	<b>750 276</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 826 973**

Nästa års amortering av långfristig skuld 524 900  
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 860 195  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 385 095**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,95%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 001 104  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 460 688

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	31 986	37 219
	<b>31 986</b>	<b>37 219</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	18 787	15 982
Arbetsgivaravgifter	15 588	14 315
Övriga kortfristiga skulder	180	11 496
	<b>34 555</b>	<b>41 793</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	6 119	4 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	461 311	420 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	16 507
	<b>479 430</b>	<b>441 837</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Augustsson

Stig Torell

Leif Bardh

Timothy Struvert

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 Brf Nyckelpigan i Skövde, org.nr. 766600-3343

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyckelpigan i Skövde 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.

### 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 Brf Nyckelpigan i Skövde 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 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 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-19 kl. 16:17:22



**TIMOTHY STRUVERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:52:17



**ROLAND FOGELBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:11:56



**LEIF BARDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:01:49



**STIG TORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:49:29



**SOFIA LAAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:10:54



**RASMUS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:12:09



**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:55:19



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:40:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-24 kl. 13:56:36



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:40:23



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.