



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hene i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hene i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hene 18:60	1958-10-08	1959

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
20	garageplatser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1680
Totalt 40 objekt		1680

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sandra Persson	Ordförande
Tomas Johansson	Ledamot
Åsa Jensen	Ledamot
Anna Friberg	Ledamot
Camilla Bohman	Ledamot
Ann Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Jensen och Ann Andersson.



Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Johansson, Åsa Jensen, Sandra Persson och Camilla Bohman.

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

Valberedning har varit: Lasse Jensen (sammankallande) och Hans Källström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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 2023-05-31.

Under 2023 har BRF Hene utför takbyte på båda huslängorna.. I samband med detta byttes även stuprör och hängrännor ut och nya plåtar sattes runt skorstenar.

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

I underhållsplanen för kommande 5 år finns planerat underhåll av staket/räcken, målning av husfasad (träpanel), lagning av asfaltsytor, omfogning och översyn av skorstenar, se över ventilation och ytterdörrar samt byte av värmepump och expansionskärl. Styrelsen kommer under året att bedöma om åtgärder (skjuta fram, byta ut eller förbättra) är aktuellt utifrån befintligt skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 varav 26 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 varav 27 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	346	268	232	280	272
Skuldsättning, kr/kvm	360	471	582	649	881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	360	471	582	649	881
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	178	171	184	173	165
Årsavgifter, kr/kvm	865	819	796	781	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	101	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	869	813	799	782	766
Nettoomsättning, tkr	1 453	1 366	1 343	1 314	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	454	253	227	117	-360
Soliditet, %	82	77	72	68	61

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	53 530	0	0	53 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 008 481	0	440 557	2 449 038
S:a bundet eget kapital, kr	2 062 011	0	440 557	2 502 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	941 185	252 586	-440 557	753 213
Årets resultat, kr	252 586	-252 586	453 552	453 552
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 193 771	0	12 995	1 206 765
S:a eget kapital, kr	3 255 782	0	453 552	3 709 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 446 000kr samt ianspråktagande skett med 5443 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	1 193 770
Årets resultat, kr	453 552
Reservation till underhållsfond, kr	-446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 443
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 206 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 206 765

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	1 452 806	1 365 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 845	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 459 651	1 365 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-724 126	-718 159
Underhåll enligt plan	Not 5	-5 443	-62 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 235	-96 966
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-90 215	-98 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-123 085	-135 648
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 054 105	-1 111 962
RÖRELSERESULTAT		405 546	253 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 204	11 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 198	-12 809
SUMMA FINANSIELLA POSTER		48 006	-1 333
ÅRETS RESULTAT		453 552	252 586

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	453 552	252 586
Reservering till fond för yttre underhåll	-446 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	5 443	62 500
Överföring till balanserat resultat	12 995	15 086

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 793 995	990 270
Inventarier och installationer	Not 10	33 161	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	72 096
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 827 156</u>	<u>1 062 366</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 827 656</u>	<u>1 062 866</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		893 498	614 034
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	61 837	59 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 951	31 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>996 286</u>	<u>705 938</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 700 000	2 450 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 700 000</u>	<u>2 450 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 696 286</u>	<u>3 155 938</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 523 942</u>	<u>4 218 804</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 530	53 530
Fond för yttre underhåll	2 449 038	2 008 481
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 502 568</u>	<u>2 062 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	753 213	941 185
Årets resultat	453 552	252 586
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 206 766</u>	<u>1 193 770</u>
Summa eget kapital	<u>3 709 334</u>	<u>3 255 781</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 417 142	604 274
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>417 142</u>	<u>604 274</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	187 132	187 132
Leverantörsskulder	36 333	11 597
Aktuell skatteskuld	Not 17 0	8 050
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 593	-16 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 172 409	168 402
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>397 467</u>	<u>358 749</u>
Summa skulder	<u>814 609</u>	<u>963 023</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>4 523 942</u>	<u>4 218 804</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	405 546	253 919
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 085	135 648
	528 631	389 566
Erhållen ränta	58 204	11 476
Erlagd ränta	-10 198	-12 809
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	576 637	388 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 884	-9 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 718	-40 919
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	604 471	337 914
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-851 029	-72 096
Investeringar i maskiner/inventarier	-36 846	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-887 875	-72 096
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-187 132	-187 132
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-187 132	-187 132
ÅRETS KASSAFLÖDE	-470 536	78 686
Likvida medel vid årets början	3 064 034	2 985 348
Likvida medel vid årets slut	2 593 498	3 064 034
	-470 536	78 686

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. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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: 15 - 100 år

Avskrivningstid på laddstolpar: 10 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.

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	1 392 240	1 313 520
Hysesrabatter	-11 460	-11 460
El laddstolpar	8 813	307
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 680	61 680
Övriga intäkter och ersättningar	1 533	1 834
	1 452 806	1 365 881
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (Elstöd)	6 845	0
	6 845	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 241	-11 743
El	-56 960	-37 515
Uppvärmning	-177 660	-188 883
Vatten	-65 172	-61 669
Renhållning	-44 514	-39 139
TV, bredband, iptelefoni	-50 298	-61 876
Serviceavtal	-9 770	-9 544
Förvaltningskostnader	-188 426	-191 901
Försäkringar	-18 743	-16 355
Fastighetsskatt	-96 600	-96 600
Övriga driftskostnader	-6 742	-2 933
	-724 126	-718 159
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-5 443	-62 500
	-5 443	-62 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 200	-9 100
Övriga förvaltningskostnader	-78 755	-74 212
Kontorsutrustning och -material	-925	-469
Konsulter	-3 750	0
Förbrukningsinventarier	-1 295	0
Medlemsavgifter HSB	-13 308	-12 783
Stämma och styrelse	-3 002	-402
	-111 235	-96 966
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-28 400	-29 050
Vicevärdsarvode	-41 600	-40 800
Övriga arvoden	-7 350	-8 750
Revisionsarvode	3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 365	-17 090
Utbildning	-1 500	0
	-90 215	-98 690
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-119 400	-135 648
Installationer och inventarier	-3 685	0
	-123 085	-135 648

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2062

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 550 000

4 550 000

Årets försäljning, utträngning byggnad

-79 046

0

Årets investering byggnader

923 125

0

Ingående anskaffningsvärde mark

50 000

50 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 444 079

4 600 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 609 730

-3 474 082

Årets försäljning, utträngning byggnad

79 046

0

Årets avskrivningar byggnader

-119 400

-135 648

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 650 084

-3 609 730

Utgående redovisat värde

1 793 995

990 270

Redovisade värden byggnader

1 743 995

940 270

Redovisade värden mark

50 000

50 000

Fastighetsbeteckning: Hene 18:60

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1959	8 020 000	4 860 000	12 880 000	12 888 000
		8 020 000	4 860 000	12 880 000	12 888 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 684 000

3 684 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 684 000

3 684 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

0

37 500

Årets investeringar

36 846

0

Årets försäljning, utträngning

0

-37 500

Utgående anskaffningsvärden

36 846

0

Ingående avskrivningar

0

-37 500

Årets avskrivningar

-3 685

0

Årets försäljning, utträngning

0

37 500

Utgående avskrivningar

-3 685

0

Utgående redovisat värde

33 161

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	72 096	0
Årets Investering	0	72 096
Omklassificering till Byggnader och mark	-72 096	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>72 096</u>

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	61 032	59 939
Övrig skattefordran	805	0
	<u>61 837</u>	<u>59 939</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 951	31 965
	<u>40 951</u>	<u>31 965</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 700 000	250 000
Placering HSB 6 mån			0	2 200 000
			<u>1 700 000</u>	<u>2 450 000</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,55%	2026-09-25	321 070	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-09-25	283 204	87 132
			<u>604 274</u>	<u>187 132</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **417 142**

Nästa års amortering av långfristig skuld 187 132
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 187 132

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,40%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 417 142
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	8 050
	<u>0</u>	<u>8 050</u>

2023-12-31 **2022-12-31****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	-18 024
Personalens källskatt	1 125	1 125
Arbetsgivaravgifter	468	467
	1 593	-16 432

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	883	1 155
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 451	108 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 075	58 575
	172 409	168 402

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Sandra Persson.....
Anna Friberg.....
Camilla Bohman.....
Åsa Jensen.....
Tomas Johansson

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 Hene i Skövde, org.nr. 766600-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hene i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Hene i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SANDRA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:18:14



TOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:21:47



CAMILLA BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:46:14



ANNA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 07:26:17



ÅSA JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:36:00



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:29:54



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:44:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:28:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:44:35



HSB – där möjligheterna bor

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.