



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hallen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hallen med säte i Skövde org.nr. 766600-0992 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Floretten 1	1951-01-22	1952

### 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lokaler (hyresrätt)	333
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3495
<b>Totalt 85 objekt</b>		<b>3828</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Laila Hoerschelmann	Ordförande
Roland Helmner	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Carina Wideqvist	Ledamot
Christina Mellqvist	Ledamot
Laine Johansen	Ledamot
Erik Rosenberg	Ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Christina Mellqvist och Laine Johansen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Laila Hoerschelmann, Christina Mellqvist, Laine Johansen och Robert Johansson (HSB NVG).

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

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

Ingen valberedning har valts

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Relining bottenstammar i källarplan i samtliga huskroppar.

Byte av trasiga tegelstenar i fasaden på samtliga hus.

Byte av givare till fjärrvärmecentralen.

Portkodlås installerade av Låsteam AB till varje trappuppgång.

Representant från Länsförsäkringar var hos Brf Hallen och höll brandutbildning för de boende.

Inventering av underhållsplan med SKBS AB.

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

Under 2023 kommer Celander Skaraborg utföra målning av källagångar och väggar efter utförd relining.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72, varav 71 innehar bostadsrätt. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 11 avgått.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69, varav 68 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	124	70	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 588	3 057	3 164	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	180	158	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	400	443	354	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	754	746	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	747	711	685	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 858	2 722	2 621	2 571	2 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	76	104	483	207
Soliditet, %	19	21	20	26	22

**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	87 805	0	0	87 805
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 171 810	0	103 269	2 275 079
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 259 615</b>	<b>0</b>	<b>103 269</b>	<b>2 362 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	971 710	76 348	-103 269	944 789
Årets resultat, kr	76 348	-76 348	34 085	34 085
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 048 058</b>	<b>0</b>	<b>-69 184</b>	<b>978 874</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 307 673</b>	<b>0</b>	<b>34 085</b>	<b>3 341 758</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 731 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	1 048 058
Årets resultat, kr	34 085
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	196 731
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>978 874</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>978 874</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	2 858 187	2 721 589
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 858 187</b>	<b>2 721 589</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 533 030	-1 696 627
Underhåll enligt plan	Not 4	-196 731	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 079	-198 102
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-104 703	-139 103
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-485 880	-397 749
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 585 423</b>	<b>-2 431 581</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>272 764</b>	<b>290 008</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 096	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 775	-214 099
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-238 679</b>	<b>-213 660</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 085</b>	<b>76 348</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		34 085	76 348
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-315 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		196 731	0
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-69 184</b>	<b>-238 652</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 850 394	13 640 435
Inventarier och installationer	Not 9	1 142 328	1 194 252
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	44 314
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 992 722</u>	<u>14 879 001</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>16 993 222</u></b>	<b><u>14 879 501</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 813
Avräkningskonto HSB		953 736	996 147
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 751	94 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 650	72 639
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 029 137</u>	<u>1 168 325</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 029 137</u></b>	<b><u>1 168 325</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>18 022 359</u></b>	<b><u>16 047 826</u></b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 805	87 805
Fond för yttre underhåll		2 275 079	2 171 810
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 362 884</u>	<u>2 259 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		944 789	971 710
Årets resultat		34 085	76 348
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>978 874</u>	<u>1 048 058</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>3 341 758</u></b>	<b><u>3 307 673</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 098 600	11 295 317
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 098 600</u>	<u>11 295 317</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 636 717	408 300
Medlemmarnas inre fond	Not 15	414 340	403 885
Leverantörsskulder		67 971	169 344
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 869	7 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 340	74 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	448 764	381 397
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 582 001</u>	<u>1 444 836</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>14 680 601</u></b>	<b><u>12 740 153</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>18 022 359</u></b>	<b><u>16 047 826</u></b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	272 764	290 008
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	485 880	397 749
	<u>758 644</u>	<u>687 757</u>
Erhållen ränta	1 096	439
Erlagd ränta	-239 775	-214 099
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>519 965</u>	<u>474 097</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	96 777	103 851
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-91 252	139 099
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>525 490</b>	<b>717 046</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 599 601	-44 314
Investeringar i maskiner/inventarier	0	228 626
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-2 599 601</b>	<b>184 312</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 031 700	-408 300
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>2 031 700</b>	<b>-408 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-42 411</b>	<b>493 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	996 147	503 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	953 736	996 147
	<u>-42 411</u>	<u>493 058</u>

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på tekniska anläggningar:	25 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	6 434 217 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 673 360	2 633 832
Hysesintäkt lokaler	49 119	58 956
Hysesrabatter	-672	0
Konsumtionsavgift el	94 130	76 287
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	90 000	0
Avsatt till inre fond	-59 999	-59 999
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 946	2 080
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	21	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 282	10 433
	<b>2 858 187</b>	<b>2 721 589</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-59 546	-194 879
El	-137 479	-110 327
Uppvärmning	-354 519	-374 659
Vatten	-209 982	-204 151
Renhållning	-81 060	-78 060
TV, bredband, iptelefoni	-140 742	-114 903
Obligatoriska besiktningar	0	-37 699
Serviceavtal	-2 737	-2 064
Förvaltningskostnader	-391 801	-340 832
Försäkringar	-32 420	-31 173
Fastighetsskatt	-93 650	-89 850
Övriga driftskostnader	-29 094	-118 030
	<b>-1 533 030</b>	<b>-1 696 627</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-196 731	0
	<b>-196 731</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 725	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-155 556	-143 411
Föreningsverksamhet	-1 757	0
Kontorsutrustning och -material	-1 245	-878
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 125	0
Konsulter	-48 788	-1 747
Förbrukningsinventarier	-14 273	-8 463
Medlemsavgifter HSB	-29 343	-28 728
Stämma och styrelse	-1 267	-4 375
	<b>-265 079</b>	<b>-198 102</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-58 729	-82 914
Övriga arvoden	-24 203	-20 391
Revisionsarvode	-3 550	-3 340
Sociala avgifter	-17 471	-32 458
Utbildning	-750	0
	<b>-104 703</b>	<b>-139 103</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-433 956	-345 825
Installationer och inventarier	-51 924	-51 924
	<b>-485 880</b>	<b>-397 749</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 475 085	22 475 085
Omklassificering	2 643 915	0
Ingående anskaffningsvärde mark	57 707	57 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 176 707</b>	<b>22 532 792</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 892 357	-8 546 532
Årets avskrivningar byggnader	-433 956	-345 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 326 313</b>	<b>-8 892 357</b>

**Utgående redovisat värde**

15 850 394 13 640 435

Redovisade värden byggnader

15 792 687 13 582 728

Redovisade värden mark

57 707 57 707

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1970	30 000 000	13 000 000	43 000 000	35 400 000
Lokaler	1970	251 000	0	251 000	231 000
		<b>30 251 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>43 251 000</b>	<b>35 631 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 172 000	12 407 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 172 000</b>	<b>12 407 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	1 360 526	1 589 152
Återbetald moms	0	-228 626
Utgående anskaffningsvärden	1 360 526	1 360 526

Ingående avskrivningar

-166 274 -114 350

Årets avskrivningar

-51 924 -51 924

Utgående avskrivningar

-218 198 -166 274

**Utgående redovisat värde**

1 142 328 1 194 252

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	44 314	0
Årets Investering	2 599 601	44 314
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 643 915	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>44 314</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	3 930	7 047
Momsfordran	2 821	880
Övriga kortfristiga fordringar	0	86 799
	<b>6 751</b>	<b>94 726</b>

<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 650	72 639
	<b>68 650</b>	<b>72 639</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,33%	2023-04-25	1 572 495	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,53%	2031-04-25	1 170 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,63%	2025-10-24	1 216 900	28 300
Swedbank Hypotek AB		2,07%	2023-09-25	1 450 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,94%	2023-03-24	1 485 922	180 000
Swedbank Hypotek AB		1,35%	2030-05-24	4 400 000	20 000
Swedbank Hypotek AB		2,31%	2032-03-25	2 440 000	80 000
				<b>13 735 317</b>	<b>488 300</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 098 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld 128 300

Lån som ska konverteras inom ett år 4 508 417

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 636 717**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,79%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 953 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 293 817

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	403 885	406 855
Avsättning	59 999	59 999
Uttag	-49 544	-62 968
	<b>414 340</b>	<b>403 885</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	4 869	7 341
	<b>4 869</b>	<b>7 341</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	0	16 060
Arbetsgivaravgifter	0	16 822
Övriga kortfristiga skulder	9 340	41 687
	<b>9 340</b>	<b>74 569</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	13 203	13 119
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 948	233 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 613	134 912
	<b>448 764</b>	<b>381 397</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Laila Hoerschelmann

.....  
Carina Wideqvist

.....  
Christina Mellqvist

.....  
Laine Johansen

.....  
Erik Rosenberg

.....  
Roland Helmner

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 Hallen i Skövde, org.nr. 766600-0992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hallen 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 Bostadsrättsförening Hallen 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hallen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LAILA HOERSCHELMANN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:12:23



**CARINA WIDEQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:16:57



**ROLAND HELMNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:15:20



**ERIK ROSENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:02:35



**LAINA JOHANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:15:08



**CHRISTINA MELLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 18:13:59



**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 08:20:33



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:01:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hallen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 08:21:56



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:02:00



# 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.