



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dalslätten i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dalslätten i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0778 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kakan 15	1963-03-19	1964

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
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 150
Totalt 60 objekt		6 150

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Sundström	Ordförande
Sven-Erik Söderlund	Ledamot
Sune Andersson	Ledamot utsedd av HSB NG
Christer Kempe	Ledamot
Ulla Kling	Ledamot
Pär Larsson	Ledamot
Simon Jansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Jansson, Pär Larsson och Sven-Erik Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Avvikelsen mot budget är pga stora pågående projekt, under året har det varit fem extra styrelsemöten kopplade till dessa projekt.

Firman tecknas två i förening av Christer Kempe, Eva Sundström, Pär Larsson och Simon Jansson.

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

Valberedning har varit: Maria Widmark (sammankallande), Kristina Wegghagen, Matilda Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 37 medlemmar varav 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,5%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2023-05-10 samt via besiktning av tak och fasad den 2023-06-21.

Årets underhållsåtgärder som genomförts är:

- Under räkenskapsåret har fokus varit på underhållsåtgärder kring föreningens stora åtgärder med byte av tak plåtdetaljer samt mer omfattande radonåtgärder.
- Fortsatt underhåll och uppdatering av elstrukturen i elcentral och pannrum.
- Fortsatta åtgärder kring radon med bl a olika typer av åtgärder i pilotlägenheter samt installation av badrumsfläktar i lägenheter med höga radonvärden.
- Fortsatt uppräschning och underhåll av utemiljön och lekplatsen.
- Fortsatt uppdatering av styr- och övervakningssystem.
- Under året har även gjorts en mer omfattande besiktning av tak och fasad som ligger till grund för fortsatt underhållsplanering.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Ny elkabel ovanför hus 3-13. Uppdateringen av elinstallation i de fristående garagen. Underhåll och uppdatering av elstrukturen i elcentral och pannrum. Förberedelse för elbilsaddare vid samtliga garage samt installation där så beställts av bostadsrättsinnehavare. Omstart av radonåtgärder med bl a olika typer av åtgärder i pilotlägenheter samt installation av fläktar i badrum och nedre toalett i lägenheter med höga radonvärden. Uppräschning av utemiljön och lekplatsen.
2021	Renovering golvbrunnar. Fortsatt förarbete takbyte mm. Radonåtgärder. Laddning el bilar.

2020	Tegelgavlar har renoverats en totalt och en delvis. Fortsatt projektering främst el laddning samt byte av el kabel.
2019	Tegelväggar – mindre åtgärder har gjorts på 7 söderväggar samt totalrenovering på en gavel. Förarbete kring projektet med solceller om beslut fattas kommer det ingå i projektet med att byta takbeläggning.
2018	Stambyte. Relining avloppsrör (cementrör i norra delen). Ytterbelysning bytt till LED.
2017	Stamrenovering. Markarbete genomfört 2016-2017. Avslutas med asfaltering 2017. Djupvattenpumpen har bytts (i reservvattentäkten). Filmning av samtliga avloppsrör och dagvattenrör (5 m skadades och behöver bytas akut).
2016	Stambyten. Markarbete vid samtliga lägenheter genomfört. Trappor inom området genomfört. Översyn och åtgärd dagvattenbrunnar genomfört. Kantstenar utbytta. Lekplatsen uppgraderad. Nya postlådor.
2015	Stambyte. Trimmat värmesystem. Entréprojekt påbörjat. Förbättring lekplats.
2014	Stambyten. Värmesystemet trimmat. Underhåll av 17 balkonger.
2013	Stambyten. Tilläggsisolering samtliga tak. Installation vattenspar paket. Renovering tegeldagar (bl a hus 1). Nya balkongräcken. Trapphuset 13E renoverat. Uppgradering och komplettering av värmesystemet.
2012	Ett stambyte. Plattad vid lekplats. Krönplåt utbytt. Skorsten, nio balkonger samt gavlar har renoverats från sprickbildning. Samtliga fönster, balkongdörrar på övre plan utbytt. Tilläggsisolering genomförd för ytan under och över vardagsrumsfönster. All fasadplåt utbytt. Ventilation installerad i vardagsrum och sovrum (mot balkong).
2011	Tre stambyten. Utbyte wc, handfat o blandare i 10 lgh. Alla radiatorventiler utbytta samt infört värmeinjustering. Värmekablar i hängrännor garage genomfört. Radon - tätning ytskikt (bottenplatta o rör) i yttervägg och bottenplatta samt komplettering ventilation. Utbyte fönster och altandörrar genomförts på västra sidan.
2010	Slutfört dräneringsarbete. Slutfört byte plank. Två stambyten. Bytt alla värmeregleringsventiler. Fristående garage nytt tätskikt, hängrännor och stuprör.
2009	Dränering två hus inkl isolering. Tre stambyten. Takbeläggning besiktigad o renoverats beräknas håla 10-15 år. Nya belysningsstolpar. Bauer vattenbehandlingssystem installerats.
2008	Dränering tre hus inkl isolering. Tre stambyten. Tvättstugan renoverad med nya el o vattenledningar, ny tvättmaskin o tumlare. Värmeväxelpaket utbytt.
2007	Dränering tre hus inkl isolering. Två stambyten.
2006	Dränering 3 hus inkl isolering. Tre stambyten badrum, två kök.
2005	Altanplank. Fogning fasad. Fem stambyten. Byte torktumlare.
2004	Asfaltering 17-21. Utbyte av värmepumpsystemet inkl styrsystem. Åtta skärmplank utbytta. Skador på husgrunder under mark renoverade.
2003	Fogning av tegelfasader. Byte fem skärmplank. Två stambyten. Renovering av tre toaletter. Inglasning av 52 balkonger. Trädbeskärning.
2002	Målning av takdetaljer, balkongräcken/tak samt ytterpanel på miljöhus. Byte av 4 altanplank och provbygge av tryckimpreg plank. Två stambyten. Inköp av ny mangel. Belysningshållare vid infarten.
2001	Anskaffning av förrådsbodar. Målning trapphus utsikten. Lagat golv i värmecentralen. Byte av belysningsstolpar. Anläggning av sex nya P-platser och gångstig.
2000	Ny el panna för varmvatten. Stambyten i tre lägenheter. Nytt klinkergolv i tvätt utrymmet och ny tvättmaskin. Pergola vid friggeboden och träd mellan 15 och 19.

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

Kommande år kommer planerade åtgärderna vara främst kring byte och underhåll av taken och plåtdetaljer. Dessutom kommer åtgärder fortsätta för att klara nivån på radon i alla lägenheter.

Föreningen planerar att finansiera dessa projekt genom att ta upp ett nytt lån och har erbjudits offerter från ett antal banker.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92 varav 91 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	253	132	150	230	218
Skuldsättning, kr/kvm	1 924	1 973	2 033	2 065	2 098
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 924	1 973	2 033	2 065	2 098
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	191	187	134	85	99
Årsavgifter, kr/kvm	727	649	637	619	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	762	650	638	620	601
Nettoomsättning, tkr	4 491	3 996	3 921	3 814	3 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	826	111	271	194	40
Soliditet, %	27	22	22	20	19

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	866 520	0	0	866 520
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 397 142	0	532 464	2 929 606
S:a bundet eget kapital, kr	3 263 662	0	532 464	3 796 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	428 086	111 036	-532 464	6 658
Årets resultat, kr	111 036	-111 036	825 854	825 854
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	539 122	0	293 390	832 512
S:a eget kapital, kr	3 802 784	0	825 854	4 628 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 117 536 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	539 122
Årets resultat, kr	825 854
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 536
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	832 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	832 512

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	4 491 205	3 996 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 745	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 685 950	3 996 494
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 518 896	-2 590 288
Underhåll enligt plan	Not 5	-117 536	-82 257
Övriga externa kostnader	Not 6	-205 895	-208 414
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-175 364	-203 932
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-613 018	-620 626
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-10 144
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 630 709	-3 715 660
RÖRELSERESULTAT		1 055 241	280 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 393	3 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 780	-173 185
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-229 387	-169 798
ÅRETS RESULTAT		825 854	111 036

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	825 854	111 036
Reservering till fond för yttre underhåll	-650 000	-650 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	117 536	82 257
Överföring till balanserat resultat	293 390	-456 707

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 986 720	14 599 737
Pågående nyanläggningar	Not 11	972 767	584 057
Summa materiella anläggningstillgångar		14 959 487	15 183 794
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 959 987	15 184 294
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		43 561	43 561
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB		1 694 419	1 008 025
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 014	5 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	127 696	128 020
Summa kortfristiga fordringar		1 832 442	1 141 109
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		2 476 003	1 784 670
SUMMA TILLGÅNGAR		17 435 990	16 968 964

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		866 520	866 520
Fond för yttre underhåll		2 929 606	2 397 142
Summa bundet eget kapital		3 796 126	3 263 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 658	428 086
Årets resultat		825 854	111 036
Summa fritt eget kapital		832 512	539 122
Summa eget kapital		4 628 637	3 802 783
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 450 000	8 275 000
Summa långfristiga skulder		4 450 000	8 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 382 003	3 857 003
Leverantörsskulder		344 693	245 775
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	38 264
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	39 055	56 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	591 602	693 226
Summa kortfristiga skulder		8 357 353	4 891 181
Summa skulder		12 807 353	13 166 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 435 990	16 968 964

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 055 241	280 834
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	613 018	620 626
	1 668 259	901 459
Erhållen ränta	17 393	3 387
Erlagd ränta	-246 780	-173 185
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 438 872	731 661
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	10 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 939	-17 508
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-58 828	95 763
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 375 104	819 917
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-388 710	-1 553 900
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-388 710	-1 553 900
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-369 503
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-369 503
ÅRETS KASSAFLÖDE	686 394	-1 103 486
Likvida medel vid årets början	1 608 025	2 711 511
Likvida medel vid årets slut	2 294 419	1 608 025
	686 394	-1 103 486

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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	4 319 640	3 839 964
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	151 200	151 200
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	1 407	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 958	5 330
	4 491 205	3 996 494
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (elstöd Skatteverket)	194 745	0
	194 745	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-101 263	-127 841
Uppvärmning	-1 019 140	-1 004 966
Vatten	-156 210	-145 383
Renhållning	-80 035	-77 637
TV, bredband, iptelefoni	-157 790	-157 952
Serviceavtal	-43 002	-40 707
Förvaltningskostnader	-419 908	-455 115
Försäkringar	-57 165	-49 882
Fastighetsskatt	-459 112	-459 113
Övriga driftskostnader	-25 270	-71 692
	-2 518 896	-2 590 288
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-117 536	-82 257
	-117 536	-82 257
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 550	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-136 415	-130 701
Föreningsverksamhet	-3 195	-5 331
Kontorsutrustning och -material	-4 434	-5 088
Konsulter (kostnader hänförliga till ett visst projekt ingår i aktiveringen)	0	-16 669
Förbrukningsinventarier	-7 000	-2 514
Medlemsavgifter HSB	-30 548	-29 343
Stämma och styrelse	-9 753	-8 068
	-205 895	-208 414
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-114 059	-133 665
Övriga arvoden	-30 291	-37 581
Revisionsarvode	-3 715	0
Sociala avgifter	-27 299	-32 686
	-175 364	-203 932
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-613 018	-620 626
	-613 018	-620 626
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-10 144
	0	-10 144

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2064

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 675 018

21 670 900

Omklassificering

0

1 100 275

Årets investering byggnader

0

-96 157

Ingående anskaffningsvärde mark

253 000

253 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 928 018

22 928 018

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 328 281

-7 793 668

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

86 013

Årets avskrivningar byggnader

-613 018

-620 626

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 941 298

-8 328 281

Utgående redovisat värde

13 986 720

14 599 737

Redovisade värden byggnader

13 733 720

14 346 737

Redovisade värden mark

253 000

253 000

Fastighetsbeteckning: Kakan 15 i Skövde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1964	38 715 000	22 500 000	61 215 000	61 215 000
		38 715 000	22 500 000	61 215 000	61 215 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

13 466 300

13 466 300

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 466 300

13 466 300

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

584 057

120 288

Årets Investering

388 710

1 564 044

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-1 100 275

Utgående värde pågående nyanläggningar

972 767

584 057

Pågående nyanläggningar avser projekten radonåtgärder och takrenovering.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

5 195

5 064

Övrig skattefordran

3 819

0

9 014

5 064

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

127 696

128 020

127 696

128 020

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	600 000	600 000
			600 000	600 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,27%	2025-11-19	4 550 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,10%	2024-01-17	3 725 000	100 000
Nordea Hypotek AB	4,66%	2024-01-18	3 557 003	100 000
			11 832 003	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 282 003

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 382 003

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 332 003

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	38 264
	0	38 264

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	27 467	39 530
Arbetsgivaravgifter	11 588	17 383
	39 055	56 913

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	47 633	24 487
Förutbetalda årsavgifter och hyror	432 662	370 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 307	298 315
	591 602	693 226

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christer Kempe

Eva Sundström

Pär Larsson

Simon Jansson

Sune Andersson

Sven-Erik Söderlund

Ulla Kling

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

David Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115597515214385



Signerat ES, SJ, UK, SA, PL, SS, CK, DG, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalslätten i Skövde, org.nr. 766600-0778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalslätten 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 uppger, 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 Dalslätten 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:41:48



SIMON JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:15:17



ULLA KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:20:29



SUNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:19:01



PÄR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 22:09:07



SVEN-ERIK SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:06:43



CHRISTER KEMPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:19:02



DAVID GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:24:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:35:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DAVID GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:26:39



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:35:01



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.