



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Skördegossen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skördegossen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skördemannen 11	1984-10-10	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2037
2	lokaler (hyresrätt)	132
Totalt 33 objekt		2169

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 14 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna-Kari Bill	Ordförande	2020-11-03	2022-10-26
Annika Telléus	Ordförande	2022-10-26	
Elisabet du Bois Runesten	Ledamot	2018-11-27	
Christer Lorichs	Ledamot	2019-10-22	
Gert Plogell	Ledamot	2019-10-22	
Tommy Olsson	Ledamot	2020-11-03	
Camilla Brännfors	HSB-Ledamot	2016-11-02	
Linnea Uddenmyr	Ledamot	2020-11-03	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linnea, Gert, Christer, Annika.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anna-Kari Bill, Elisabet du Bois Runesten, Christer Lorichs, Tommy Olsson, Annika Telléus, Linnea Uddenmyr.

Revisorer har varit: Harriet Hartikainen med Ulf Carlander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Martin Sjöberg (sammankallande) och Suzanne Oxhammar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 4 genom fullmakt. Beslöt om 2 balkongbyggen som bekostas av berörda medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

På grund av ökade kostnader har avgifterna i föreningen höjts med 8% fr o m 2023-04-01.

Avgift för bredband tillkommer fr o m 2023-01-01.

Styrelsen har genomfört ett omfattande förarbete inför den fasadrenovering som kommer att genomföras under 2024. Nytt system för värmebalansering har upphandlats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1984	Totalrenovering

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

Årtal	Ändamål
2023	Nytt värmebalanseringssystem, byte av stamventiler och radiatorventiler
2024	Renovering av fasaden mot gatan, inklusive målning av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	276	285	346	225	282
Skuldsättning, kr/kvm	4 149	4 149	4 149	4 149	4 149
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	239	214	226	193	203
Driftskostnad, kr/kvm	497	414	448	462	383
Årsavgifter, kr/kvm	678	674	674	633	613
Totala intäkter, kr/kvm	827	775	770	740	721
Nettoomsättning, tkr	1 759	1 678	1 669	1 594	1 555
Resultat efter finansiella poster, tkr	238	191	296	-21	86
Soliditet, %	47	47	47	45	46

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 904 696	0	0	4 904 696
Kapitaltillskott/extra insats, kr	913 200	0	0	913 200
Upplåtelseavgifter, kr	254 205	0	0	254 205
Underhållsfond, kr	2 490 314	0	307 576	2 797 890
S:a bundet eget kapital, kr	8 562 415	0	307 576	8 869 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-288 228	191 450	-307 576	-404 354
Årets resultat, kr	191 450	-191 450	238 036	238 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-96 778	0	-69 540	-166 318
S:a eget kapital, kr	8 465 637	0	238 036	8 703 673

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 264 kr samt ianspråktagande skett med 8 688 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	-96 777
Årets resultat, kr	238 036
Reservation till underhållsfond, kr	-316 264
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-166 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-166 317
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-04-30	2022-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 758 569	1 678 374
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 014 382	-951 446
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 959	-77 390
Planerat underhåll		-8 688	-79 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 147	-346 369
Summa rörelsekostnader		<u>-1 438 176</u>	<u>-1 454 818</u>
Rörelseresultat		320 393	223 556
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 341	20 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-117 699	-53 004
Summa finansiella poster		<u>-82 357</u>	<u>-32 105</u>
Årets resultat		238 036	191 450

Balansräkning		2023-04-30	2022-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	14 058 985	14 396 201
Inventarier och maskiner	Not 7	36 556	50 487
Pågående nyanläggningar	Not 8	108 039	22 500
		<u>14 203 580</u>	<u>14 469 188</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 204 080</u>	<u>14 469 688</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	27 935
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 784 113	513 575
Placeringskonto HSB Stockholm		0	0
Övriga fordringar	Not 10	26 075	2 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 563	80 531
		<u>1 904 752</u>	<u>624 567</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	700 000
Kassa och bank	Not 13	1 117 694	2 003 307
Summa omsättningstillgångar		<u>4 322 446</u>	<u>3 327 874</u>
Summa tillgångar		<u>18 526 526</u>	<u>17 797 561</u>

Balansräkning	2023-04-30	2022-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 904 696	4 904 696
Upplåtelseavgifter	254 205	254 205
Kapitaltillskott	913 200	913 200
Yttre underhållsfond	2 797 890	2 490 314
	<u>8 869 991</u>	<u>8 562 415</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-404 353	-288 228
Årets resultat	238 036	191 450
	<u>-166 317</u>	<u>-96 777</u>
Summa eget kapital	<u>8 703 674</u>	<u>8 465 638</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
		<u>4 500 000</u>
		0
		<u>4 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 000 000
Leverantörsskulder	5 585	80 457
Skatteskulder	0	8 124
Övriga skulder	Not 16	513 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	303 387
	<u>9 822 852</u>	<u>4 831 923</u>
Summa skulder	<u>9 822 852</u>	<u>9 331 923</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 526 526</u>	<u>17 797 561</u>

Kassaflödesanalys	2023-04-30	2022-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	238 036	191 450
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 147	346 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	589 183	537 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 647	-40 441
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	490 929	-9 831
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 070 465	487 547
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-85 539	-673 048
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-28 975
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-85 539	-702 023
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	984 926	-214 476
Likvida medel vid årets början	3 216 882	3 431 358
Likvida medel vid årets slut	4 201 808	3 216 882

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 584 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-04-30	2022-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 382 095	1 372 944
Hyror	361 219	295 208
Bredband	12 500	0
Övriga intäkter	14 823	23 599
Bruttoomsättning	<u>1 770 637</u>	<u>1 691 751</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 068	-13 377
	1 758 569	1 678 374
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	86 358	71 217
Reparationer	100 294	102 582
El	95 279	67 888
Uppvärmning	371 445	352 631
Vatten	51 551	53 334
Sophämtning	76 182	66 802
Fastighetsförsäkring	74 183	67 556
Kabel-TV och bredband	38 292	18 617
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	43 096	86 675
Förvaltningsarvoden	76 494	56 705
Övriga driftkostnader	1 208	7 439
	<u>1 014 382</u>	<u>951 446</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	420
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 577	24 681
Administrationskostnader	29 024	25 733
Extern revision	12 000	11 875
Konsultkostnader	0	10 875
Medlemsavgifter	12 358	3 806
	<u>63 959</u>	<u>77 390</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	409	462
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 195	1 481
Övriga ränteintäkter	16 738	18 957
	<u>35 341</u>	<u>20 899</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	115 999	51 714
Övriga räntekostnader	1 700	1 290
	<u>117 699</u>	<u>53 004</u>

Noter	2023-04-30	2022-04-30
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 710 356	18 229 647
Anskaffningsvärde mark	1 371 375	1 371 375
Årets investeringar	0	723 048
Utrangering	0	-242 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 081 731	20 081 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 685 530	-5 592 534
Årets avskrivningar	-337 216	-335 335
Årets utrangering tak	0	242 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 022 746	-5 685 530
Utgående bokfört värde	14 058 985	14 396 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 664 000	1 664 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	102 664 000	102 664 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	382 924	353 949
Årets investeringar	0	28 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 924	382 924
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-332 437	-321 403
Årets avskrivningar	-13 931	-11 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 368	-332 437
Bokfört värde	36 556	50 487
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	22 500	72 500
Årets investeringar	85 539	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 039	22 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 772	2 526
Skattefordran	13 303	0
	26 075	2 526

Noter		2023-04-30	2022-04-30				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	80 029	76 745				
	Upplupna intäkter	14 535	3 786				
		94 563	80 531				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	700 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 300 000	0				
		1 300 000	700 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Nordea	90 945	43 116				
	Övriga bankkonton	1 026 750	1 960 191				
		1 117 694	2 003 307				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SEB	43675745	0,56%	2023-09-28	4 500 000	0	
	SEB	43675818	3,90%	2023-09-28	4 500 000	0	
					9 000 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					13 526 000	13 526 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 000 000	4 500 000	
					9 000 000	4 500 000	
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner lokaler				106 380	106 380	
	Depositioner balkonger				407 500	0	
					513 880	106 380	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				19 711	5 566	
	Förutbetalda hyror och avgifter				140 911	72 927	
	Övriga upplupna kostnader				142 765	58 469	
					303 387	136 962	
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2023-04-30	2022-04-30
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Förberedelser inför fasadrenovering.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Annika Telléus.....
Camilla Brännfors.....
Christer Lorichs.....
Elisabet du Bois Runesten.....
Gert Plogell.....
Linnea Uddenmyr.....
Tommy Olsson.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skördegossen i Stockholm, org.nr. 716417-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skördegossen i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01--2023-04-30.

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 30 april 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. Risker 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 Skördegossen i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01--2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Harriet Hartikainen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Skördegossen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA TELLÉUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 07:20:55



TOMMY OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 20:36:11



GERT PLOGELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 08:43:39



LINNEA UDDENMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 12:14:44



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 07:53:21



ELISABET DU BOIS RUNESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 18:33:37



CHRISTER LORICHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 18:20:46



HARRIET HARTIKAINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 07:24:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 10:47:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Skördegossen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARRIET HARTIKAINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 07:25:54



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 10:44:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor