



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Skaftö i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skaftö i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 70:5	2013-11-07	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	56
25	garageplatser	699
2	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 567
1	Gemensamhetslokal	62

Totalt 76 objekt4 384

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 1.5 rok, 19 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	4485 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Persson	Ordförande	2021-12-21	
Tomas Edström	Ledamot	2021-12-21	
Maurizio D'Aponte	HSB-Ledamot	2024-01-10	
Ulrica Cullen	Ledamot	2022-12-27	
Johanna Leijon	HSB-Ledamot	2020-12-02	2024-01-09
Emelie Gyllencreutz	Ledamot	2020-12-13	
Annie Lovisa Andersson	Ledamot	2022-12-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emelie Gyllencreutz, Ulrica Cullen och Annie Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Persson, Ulrica Cullen och Emelie Gyllencreutz.

Revisorer har varit: Birgitta Läckström med Anitha Elisabet Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Essman (sammanställande) samt Kenny Rutgersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 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 2024-02-29.

Den på årstämman 2023/2024 valda styrelsen har under året bland annat jobbat vidare med de övriga frågor som togs upp på stämman 2022/23. (Målning trapphus/Skador Garageport, Informationsmöte, Arbetsgrupper, Aktiviteter, Värmeproblem, Vattenproblem, Avloppsproblem, Hjärtstartare, Dörrlåspöblem, Telia kanaler)

Styrelsen har aktivt arbetat med felanmälningarna som en förberedelse för kommande 5-årsbesiktning.

Föreningens trädgårdsgrupp har jobbat vidare med vår utemiljö på ett förträligt sätt.

2 ytterligare P-platser utomhus har förberetts varav en är redan uthyrd.

Föreningens ekonomi har varit god och de kostnadsökningar vi sett på nästa alla kostnadsslag har kunnat täckas av avgiftshöjningen och besparingarna. El-, kall- och varmvatten avgifterna har lämnats oförändrade.

Styrelsen har framgångsrikt arbetat med att sänka driftskostnaderna med 20% under budgetåret.

Information till boende har skett via hemsidan, maillistan, samt våra digitala och analoga anslagstavlor. Boende som inte är med på maillistan har fått viktig information via postlådan. Vid förfrågan till medlemmarna har dessa varit nöjda att få information digitalt.

Styrelsen använder HSB styrelsestöd med digital signering och har därmed minskat pappershanteringen samt förbättrad läsbarheten av protokoll från styrelsemöten.

Sammankomstgruppen har haft aktiviteter under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	TV övervakning Garage och källare
2021	Elbilsaddplatser
2022	Grindar uteplatser
2023	TV i föreningslokalen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	33	105	164	161	114
Skuldsättning, kr/kvm	9 125	11 058	11 169	11 339	11 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 244	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	22	23	24	28
Energikostnad, kr/kvm	143	187	142	142	130
Årsavgifter, kr/kvm	557	498	497	497	487
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	672	752	684	685	573
Nettoomsättning, tkr	2 924	2 612	2 513	2 511	2 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 443	-3 327	-2 975	-2 949	-3 106
Soliditet, %	86	87	86	86	85

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

Kvadratmeter: Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift balkong ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 468 011 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgå till 33 kr/m². För att möta de ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter med 10% inför budgetåret.

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	266 214 500	0	0	266 214 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	804 894	0	224 037	1 028 931
S:a bundet eget kapital, kr	267 019 394	0	224 037	267 243 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 502 438	-3 327 451	-224 037	-14 053 926
Årets resultat, kr	-3 327 451	3 327 451	-3 443 273	-3 443 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 829 889	0	-3 667 310	-17 497 199
S:a eget kapital, kr	253 189 505	0	-3 443 273	249 746 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 963 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	-13 829 889
Årets resultat, kr	-3 443 273
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 497 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 497 199

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 924 471	2 612 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 438	116 410
Summa Rörelseintäkter		2 943 909	2 728 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 589 694	-1 739 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 536	-78 927
Personalkostnader	Not 6	-124 232	-169 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 578 118	-3 578 120
Summa Rörelsekostnader		-5 354 580	-5 565 820
Rörelseresultat		-2 410 671	-2 837 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 569	575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 038 171	-490 849
Summa Finansiella poster		-1 032 602	-490 274
Resultat efter finansiella poster		-3 443 273	-3 327 451
Resultat före skatt		-3 443 273	-3 327 451
Årets resultat		-3 443 273	-3 327 451

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	289 592 037	293 136 609
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	45 486	79 032
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		289 637 523	293 215 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		289 638 023	293 216 141
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 774
Aktuell skattefordran		238	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	755 731	559 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	254 055	262 572
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 010 024	824 814
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	150 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		150 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 452	5 014
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 452	5 014
Summa Omsättningstillgångar		1 164 476	829 828
Summa Tillgångar		290 802 499	294 045 969

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 214 500	266 214 500
Fond för yttre underhåll		1 028 931	804 894
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		267 243 431	267 019 394
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 053 926	-10 502 438
Årets resultat		-3 443 273	-3 327 451
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-17 497 198	-13 829 889
Summa Eget kapital		249 746 232	253 189 505

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	14 245 999
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	14 245 999
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 006 085	25 885 085
Leverantörsskulder		225 051	193 645
Skatteskulder		0	4 694
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	62 897	62 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	762 234	464 088
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		41 056 267	26 610 465
Summa Skulder		41 056 267	40 856 464
Summa Eget kapital och skulder		290 802 499	294 045 969



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 410 671	-2 837 177
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 578 118	3 578 120
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 578 118	3 578 120
Erhållen ränta	4 759	575
Erlagd ränta	-738 613	-490 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 593	250 669
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	134 173	-17 518
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 244	35 478
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	159 417	17 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 010	268 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-124 999	-1 027 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 999	-1 027 250
Årets kassaflöde	468 011	-758 620
Likvida medel vid årets början	437 288	1 195 908
Likvida medel vid årets slut	905 299	437 288

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Uppskjuten skatt

Under 2017 förvärvade föreningen samtliga aktier i Bostäder i Sannegården 70:5 AB, 559090-6219, vilken ägde fastigheten Sannegården 70:5, för 43 132 738 kronor. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 26 917 262 kronor till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet på aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 43 082 738 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 989 428	1 808 581
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	298 636	222 080
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 080	124 080
	Hyror lokaler	105 042	102 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	386 034	346 314
	Övriga primära intäkter	32 351	15 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 935 571	2 619 433
	Hyresbortfall	-11 100	-7 200
	<i>Summa</i>	-11 100	-7 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 924 471	2 612 233
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 000	0
	Övriga sekundära intäkter	438	116 410
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 438	116 410
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-427 842	-446 584
	Snö och halk-bekämpning	-57 857	-7 238
	Reparationer	-58 896	-100 599
	Planerat underhåll	-9 963	-132 106
	Försäkringsskador	-36 267	0
	El	-285 844	-378 815
	Uppvärmning	-224 302	-194 145
	Vatten	-117 732	-105 163
	Fastighetsförsäkring	-37 284	-41 151
	Kabel-TV och bredband	-131 501	-131 662
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 890	-29 890
	Förvaltningsavtalskostnader	-172 316	-131 317
	Övriga driftkostnader	0	-40 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 589 694	-1 739 139

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-21 286
	Administrationskostnader	-3 741	-12 737
	Extern revision	-12 098	-11 609
	Konsultkostnader	-19 618	0
	Medlemsavgifter	-23 095	-23 105
	Föreningsverksamhet	-800	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 184	-10 190
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 536	-78 927
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 650	-111 960
	Revisionsarvode	-5 000	-10 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-27 582	-28 015
	Övriga personalkostnader	0	-16 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 232	-169 635
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 527 683	-3 527 683
	Avskrivning på markanläggning	-16 889	-16 889
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-33 546	-33 548
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 578 118	-3 578 120
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 160	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 409	575
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 569	575
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 035 416	-486 591
	Övriga räntekostnader	-2 755	-4 258
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 038 171	-490 849

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	237 019 019	237 019 019
	Ingående anskaffningsvärde mark	70 000 000	70 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	253 340	253 340
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	307 272 359	307 272 359
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 135 750	-10 591 178
	Årets avskrivningar	-3 544 572	-3 544 572
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 680 322	-14 135 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	289 592 037	293 136 609
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 863 000	2 863 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	126 000	126 000
	<i>Summa</i>	144 989 000	144 989 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	45 000 000	45 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	167 733	167 733
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	167 733	167 733
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-88 701	-55 153
	Årets avskrivningar	-33 546	-33 548
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-122 247	-88 701
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 486	79 032
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-06-30 2023-06-30*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

750 847

432 275

Övriga fordringar

4 884

127 194

*Summa Övriga fordringar***755 731****559 469****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-06-30 2023-06-30***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

810

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

253 245

262 572

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***254 055****262 572****Not 15 Övriga kortfristiga placeringar 2024-06-30 2023-06-30***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

150 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***150 000****0****Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-06-30***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Danske Bank

0,8%

2024-12-30

14 246 000

0

Danske Bank

4,14%

2024-12-30

11 978 835

0

Danske Bank

4,14%

2024-12-30

13 781 250

0

40 006 085**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

40 006 085

Kortfristig del

40 006 085

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-06-30 2023-06-30*Övriga skulder*

Momsskuld

25 957

26 013

Övriga kortfristiga skulder

36 940

36 940

*Summa Övriga skulder***62 897****62 953****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-06-30 2023-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

311 523

302 698

Upplupna räntekostnader

299 558

0

Övriga upplupna kostnader

151 154

161 390

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***762 234****464 088**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skaftö i Göteborg, org.nr. 769627-1233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skaftö i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-24-06-30.

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 juni 2024 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. 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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Skafthö i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-24-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Läckström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Skaftö i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 11:49:39



TOMAS EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:03:28



MAURIZIO D'APONTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:09:12



ULRICA CULLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 11:28:17



EMELIE GYLLENCREUTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-30 kl. 19:47:45



ANNIE LOVISA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 18:25:01



BIRGITTA LÄCKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 07:10:06



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 08:08:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Skaftö i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA LÄCKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 14:44:06



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 08:08:23



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 föreningsstämmans 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.