



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Aringsberg i Alvesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Aringsberg i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 716403-7330 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alvesta kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Allen 1 | 1980-01-01 | 1980 |
| Aringsberg 2 | 1980-01-01 | 1980 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 112 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10045 |
| 141 | p-platser | 0 |
| Totalt 253 objekt | | 10045 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 42 st 3 rok, 40 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Björn Berg | Ordförande | 2017-05-18 | |
| Börje Nilsson | Ledamot | 2017-04-01 | |
| Carl Erik Isaksson | Ledamot | 2020-06-25 | |
| Niclas Hellström | Ledamot | 2022-01-01 | |
| Stefan Gustavsson | Ledamot | 2017-04-01 | |
| Johan Runesson | Ledamot | 2019-02-11 | |
| Maja Tot | Ledamot | 2019-06-24 | |
| Vedad Prses | Ledamot | 2020-08-11 | 2022-02-04 |
| Jonna Bergman | Ledamot | 2022-06-21 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maja Tot, Jonna Bergman och Niclas Hellström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Niclas Hellström, Björn Berg, Stefan Gustavsson, Maja Tot.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ann-Sofie Karlsson med Eva Felldin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christoffer Karlsson (ordförande) och Iren Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-01.

Under året har byggprojektet av carportar, utemiljö samt laddstolpar slutförts.

Större åtgärder som har genomförts de senaste 10 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2013 | Byte av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar samt låssystem. Byte av träpanel. |
| 2013 | Panelbyte förråd och garage. |
| 2014 | Nya balkongräcken och ommålning av fasad. |
| 2015 | Byte av elradiatorer. |
| 2017 | Byte av tak på bostäder och förråd. |
| 2017 | Fiberinstallation. |
| 2019 | Energideklaration. |
| 2019 | Hamling av träd, borttagning häck. |
| 2021 | Start byggnation carportar. |
| 2021 | Vattenlarm i samtliga lägenheter. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 203 | 197 | 214 | 198 | 210 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 883 | 3 963 | 2 595 | 2 711 | 2 874 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 69 | 57 | 60 | 59 | 56 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 298 | 278 | 267 | 249 | 255 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 568 | 563 | 546 | 528 | 528 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 635 | 591 | 596 | 560 | 578 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 443 | 5 997 | 6 050 | 5 685 | 5 868 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 511 | 1 125 | 1 053 | 742 | 889 |
| Soliditet, % | 34 | 32 | 42 | 40 | 37 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 3 654 200 | 0 | 0 | 3 654 200 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 7 772 698 | 0 | -26 839 | 7 745 859 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 426 898 | 0 | -26 839 | 11 400 059 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 8 261 989 | 1 124 820 | 26 839 | 9 413 648 |
| Årets resultat, kr | 1 124 820 | -1 124 820 | 511 067 | 511 067 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 9 386 809 | 0 | 537 906 | 9 924 715 |
| S:a eget kapital, kr | 20 813 707 | 0 | 511 067 | 21 324 774 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 839 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 | 9 386 809 |
| Årets resultat, kr | 511 067 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -64 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 90 839 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 9 924 715 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 9 924 715 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 443 183 | 5 997 314 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 6 443 183 | 5 997 314 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 022 758 | -2 823 836 |
| Underhåll enligt plan | Not 4 | -90 839 | 0 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -347 430 | -350 603 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -417 712 | -412 819 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 460 763 | -871 645 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -5 339 502 | -4 458 903 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 103 681 | 1 538 411 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 4 | 27 296 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -592 618 | -440 887 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -592 614 | -413 591 |
| ÅRETS RESULTAT | | 511 067 | 1 124 820 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 58 453 968 | 37 050 159 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 59 369 | 9 936 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 0 | 15 373 021 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>58 513 337</u> | <u>52 433 116</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>58 513 837</u> | <u>52 433 616</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 2 029 | 1 040 |
| Kundfordringar | | 0 | 9 525 |
| Avräkningskonto HSB | | 3 362 734 | 12 617 653 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 69 896 | 175 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 154 532 | 221 094 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>3 589 191</u> | <u>12 849 487</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 589 191</u> | <u>12 849 487</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>62 103 028</u> | <u>65 283 103</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 3 654 200 | 3 654 200 |
| Fond för yttre underhåll | 7 745 859 | 7 772 698 |
| Summa bundet eget kapital | 11 400 059 | 11 426 898 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 9 413 648 | 8 261 989 |
| Årets resultat | 511 067 | 1 124 820 |
| Summa fritt eget kapital | 9 924 715 | 9 386 809 |
| Summa eget kapital | 21 324 774 | 20 813 707 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 35 367 866 | 29 832 791 |
| Summa långfristiga skulder | 35 367 866 | 29 832 791 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 4 034 925 | 10 386 300 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 132 543 | 132 543 |
| Leverantörsskulder | 401 320 | 3 378 739 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 1 | 26 205 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 13 534 | 24 836 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 828 065 | 687 982 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 410 388 | 14 636 605 |
| Summa skulder | 40 778 254 | 44 469 396 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 62 103 028 | 65 283 103 |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 22 947 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 5 702 256 | 5 650 464 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 477 900 | 80 550 |
| Hysesintäkt övrigt | 36 000 | 35 700 |
| Hysesrabatter | -500 | -4 308 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 201 600 | 201 600 |
| Försäljning egenproducerad el | 5 404 | 0 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 16 589 | 23 782 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 3 934 | 9 526 |
| | 6 443 183 | 5 997 314 |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -288 221 | -283 568 |
| El | -278 640 | -172 569 |
| Vatten | -418 174 | -404 754 |
| Renhållning | -211 132 | -236 739 |
| TV, bredband, iptelefoni | -414 109 | -420 253 |
| Obligatoriska besiktningar | -3 800 | 0 |
| Serviceavtal | -4 890 | -9 061 |
| Förvaltningskostnader | -823 291 | -691 646 |
| Försäkringar | -76 278 | -57 973 |
| Fastighetsskatt | -495 877 | -495 877 |
| Övriga driftskostnader | -8 345 | -51 396 |
| | -3 022 758 | -2 823 836 |
| Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll installationer | -63 006 | 15 563 |
| Underhåll mark och utemiljö | -27 833 | -15 563 |
| | -90 839 | 0 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 000 | -11 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -229 873 | -231 000 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -14 926 | -26 887 |
| Föreningsverksamhet | -1 820 | -8 350 |
| Kontorsutrustning och -material | -1 724 | -186 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -8 130 | -1 695 |
| Konsulter | 0 | -2 875 |
| Förbrukningsinventarier | -3 679 | -14 693 |
| Medlemsavgifter HSB | -41 928 | -41 405 |
| Stämman och styrelse | -24 825 | -5 260 |
| Arrende, hyra, leasing | -8 525 | -6 752 |
| | -347 430 | -350 603 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | <1 | <1 |
| Arvode till styrelsen | -131 981 | -148 050 |
| Löner för anställda | -112 200 | -92 200 |
| Vicevärdarvode | -70 813 | -70 176 |
| Övriga arvoden | -7 450 | -6 000 |
| Revisionsarvode | -4 900 | -3 500 |
| Sociala avgifter | -90 368 | -92 893 |
| | -417 712 | -412 819 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -861 710 | -861 710 |
| Markanläggningar | -582 723 | 0 |
| Installationer och inventarier | -16 330 | -9 935 |
| | -1 460 763 | -871 645 |

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | | 2099 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 53 571 200 | 53 571 200 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 381 000 | 381 000 |
| Årets investering markanläggning | 22 848 242 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 76 800 442 | 53 952 200 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -16 902 041 | -16 040 331 |
| Årets avskrivningar byggnader | -861 710 | -861 710 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -582 723 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -18 346 474 | -16 902 041 |
| Utgående redovisat värde | 58 453 968 | 37 050 159 |
| Redovisade värden byggnader | 35 807 449 | 36 669 159 |
| Redovisade värden mark | 381 000 | 381 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 22 265 519 | 0 |

Fastighetsbeteckning: Aringsberg 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1980-1981 | 48 021 000 | 18 096 000 | 66 117 000 | 66 117 000 |
| | | 48 021 000 | 18 096 000 | 66 117 000 | 66 117 000 |

| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 40 829 000 | 40 829 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 40 829 000 | 40 829 000 |

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 151 697 | 151 697 |
| Årets investeringar | 65 763 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 217 460 | 151 697 |
| Ingående avskrivningar | -141 761 | -131 826 |
| Årets avskrivningar | -16 330 | -9 935 |
| Utgående avskrivningar | -158 091 | -141 761 |
| Utgående redovisat värde | 59 369 | 9 936 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|-------------------|
| Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR | | |
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 15 373 021 | 326 733 |
| Årets Investering | 0 | 15 046 288 |
| Omklassificering till Byggnader och mark | -15 373 021 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <u>0</u> | <u>15 373 021</u> |
| Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | |
| Medlemsandel HSB | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |
| Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattekonto | 15 093 | 175 |
| Momsfordran 2022 | 16 453 | 0 |
| Skattefordran | <u>38 350</u> | <u>0</u> |
| | 69 896 | 175 |
| Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | |
| Förutbetald försäkring | 84 494 | 72 439 |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning | 16 300 | 0 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 0 | 105 039 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>53 738</u> | <u>43 616</u> |
| | 154 532 | 221 094 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Händelse | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|----------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | | 1,89% | 2023-03-01 | 3 338 625 | 120 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,30% | 2024-06-01 | 2 779 820 | 125 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,33% | 2025-09-01 | 3 718 750 | 125 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,20% | 2025-12-01 | 3 314 596 | 114 300 |
| Stadshypotek AB | | 0,93% | 2026-04-30 | 4 982 000 | 12 000 |
| Stadshypotek AB | | 3,13% | 2027-06-01 | 9 570 000 | 220 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,21% | 2029-04-30 | 5 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | | 1,54% | 2029-12-01 | 1 699 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,36% | 2031-04-30 | 5 000 000 | 0 |
| | | | | 39 402 791 | 816 300 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 367 866**

Nästa års amortering av långfristig skuld 696 300

Lån som ska konverteras inom ett år 3 338 625

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 034 925**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,75%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 265 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 321 291

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 132 543 | 161 524 |
| Uttag | 0 | -28 981 |
| | 132 543 | 132 543 |

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|----------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 0 | 26 203 |
| Slutskatteskuld föregående år | 1 | 2 |
| | 1 | 26 205 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 3 765 | 7 794 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 990 | 7 992 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 779 | 9 050 |
| | 13 534 | 24 836 |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupna löner och arvoden | 96 721 | 92 900 |
| Upplupna sociala avgifter | 27 077 | 29 189 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 74 804 | 37 277 |
| Upplupna räntekostnader | 47 994 | 30 142 |
| Upplupen revision | 12 000 | 11 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 526 513 | 487 474 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 42 956 | 0 |
| | 828 065 | 687 982 |

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Berg

.....
Börje Nilsson

.....
Carl Erik Isaksson

.....
Johan Runesson

.....
Jonna Bergman

.....
Maja Tot

.....
Niclas Hellström

.....
Stefan Gustavsson

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

Ann-Sofie Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aringsberg i Alvesta, org.nr. 716403-7330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aringsberg i Alvesta för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 Aringsberg i Alvesta för räkenskapsåret 2022-12-31 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Alvesta

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BJÖRN BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:30:18



BÖRJE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:49:20



STEFAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:36:12



MAJA RADOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 15:10:24



NICLAS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:30:10



CARL ERIK ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:20:41



JOHAN RUNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 08:36:12



JONNA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:42:12



ANN-SOFIE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:38:46



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:03:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANN-SOFIE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:39:53



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:03:19



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.