



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Åkaren i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åkaren med säte i Tibro org.nr. 766600-0638 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Köpmannen 28	1966-12-22	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	872
19	lokaler (hyresrätt)	316
1	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2464
Totalt 59 objekt		3652

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 5 st 2 rok, 6 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thorleif Hallberg	Ledamot
Sigvard Larsson	Ordförande
Vivianne Aronsson	Ledamot
Ulla Schütz	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Lillemor Johansson	Ledamot
Fredrik Lindelöw	Ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperiod ut för Sigvard Larsson, Vivianne Aronsson och Lillemor Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thorleif Hallberg, Sigvard Larsson, Lillemor Johansson och Robert Johansson (HSB NVG).

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

Vocevärdsupdraget har delats av Thorleif Hallberg och Sigvard Larsson.

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

Valberedning har varit: Carry Johansson (sammankallande), Sonja Larsson och Maria Toll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-30.

Under räkenskapsåret 2022 har service gjorts på hissarna i februari och november av KONE.

Skyddsrummen i källaren har städats ur och skyltar finns på plats som visar vägen.

Avfuktare i torkrum har bytts ut.

Staket runt fastigheten har målats under sommaren.

Ny upphandling har gjorts med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning, och sophanteringen har övertagits av vår vicevärd. I övrigt bara med små justeringar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inför nästa år planerar styrelsen en upphandling för byte av lägenhetsdörrar och nyckelsystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44, varav 43 innehar bostadsrätt. Under året har 6 medlemmar tillkommit och 5 avgått. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45, varav 44 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	210	227	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 457	2 761	631	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	132	113	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	281	269	256	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	744	729	715	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	584	574	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 181	2 132	2 096	1 938	1 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	239	712	579	426
Soliditet, %	39	35	66	62	59

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	834 492	0	0	834 492
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	266 673	0	0	266 673
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 772 026	0	93 942	2 865 968
S:a bundet eget kapital, kr	3 873 191	0	93 942	3 967 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 815 500	239 012	-93 942	1 960 570
Årets resultat, kr	239 012	-239 012	200 927	200 927
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 054 512	0	106 985	2 161 497
S:a eget kapital, kr	5 927 703	0	200 927	6 128 630

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 058 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	2 054 512
Årets resultat, kr	200 927
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 058
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 161 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 161 497

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	2 180 987	2 132 021
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 180 987	2 132 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 024 896	-982 737
Underhåll enligt plan	Not 4	-46 058	-67 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 957	-150 907
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-179 523	-112 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 479	-460 479
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 866 913	-1 774 294
RÖRELSERESULTAT		314 074	357 727
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		890	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 037	-120 386
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-113 147	-118 715
ÅRETS RESULTAT		200 927	239 012

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	200 927	239 012
Reservering till fond för yttre underhåll	-140 000	-180 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	46 058	67 250
Överföring till balanserat resultat	106 985	126 262

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 613 732	15 074 212
Summa materiella anläggningstillgångar		14 613 732	15 074 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 614 232	15 074 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		106	0
Avräkningskonto HSB		1 076 805	1 621 757
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 567	4 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 519	98 441
Summa kortfristiga fordringar		1 172 997	1 724 311
Summa omsättningstillgångar		1 172 997	1 724 311
SUMMA TILLGÅNGAR		15 787 229	16 799 023

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	834 492	834 492
Upplåtelseavgifter	266 673	266 673
Fond för yttre underhåll	2 865 968	2 772 026
Summa bundet eget kapital	3 967 133	3 873 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 960 570	1 815 500
Årets resultat	200 927	239 012
Summa fritt eget kapital	2 161 497	2 054 512

Summa eget kapital**6 128 630** **5 927 703**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 162 500	8 472 500
Summa långfristiga skulder		8 162 500	8 472 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		810 000	1 610 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	335 384	341 285
Leverantörsskulder		127 537	220 399
Aktuell skatteskuld	Not 14	466	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 936	1 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	219 776	225 367
Summa kortfristiga skulder		1 496 099	2 398 820

Summa skulder**9 658 599** **10 871 320****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****15 787 229** **16 799 023**

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	314 074	357 727
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	460 479	460 479
	<u>774 553</u>	<u>818 206</u>
Erhållen ränta	890	1 671
Erlagd ränta	-114 037	-120 386
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>661 406</u>	<u>699 491</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 362	-47 386
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-102 721	122 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>565 048</u>	<u>775 105</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-7 942 361
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-7 942 361</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 110 000	7 778 205
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 110 000</u>	<u>7 778 205</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-544 952	610 949
Likvida medel vid årets början	1 621 757	1 010 809
Likvida medel vid årets slut	<u>1 076 805</u>	<u>1 621 758</u>
	-544 952	610 949

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

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.

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 448 568	1 420 104
Årsavgifter lokaler	1 033 520	1 013 248
Årsavgiftsbortfall lokaler	-407 124	-402 024
Hysesintäkt lokaler	117 600	116 906
Hysesintäkt garage och bilplatser	828	828
Hysesintäkt övrigt	4 728	4 628
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 446	397
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 417	2 930
	2 180 987	2 132 021
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 572	-20 381
El	-103 939	-73 731
Uppvärmning	-346 750	-362 215
Vatten	-54 273	-46 244
Renhållning	-29 751	-27 851
TV, bredband, iptelefoni	-87 060	-86 819
Serviceavtal	-6 319	-5 857
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 125	-9 675
Förvaltningskostnader	-233 859	-236 074
Försäkringar	-31 113	-29 916
Fastighetsskatt	-68 050	-67 027
Övriga driftskostnader	-8 085	-16 947
	-1 024 896	-982 737
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-46 058	-67 250
	-46 058	-67 250
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-114 286	-109 148
Kontorsutrustning och -material	-1 032	-1 205
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-120	0
Förbrukningsinventarier	-6 495	-5 995
Medlemsavgifter HSB	-20 649	-20 202
Stämma och styrelse	-2 375	-2 657
	-155 957	-150 907
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-45 940	-44 750
Vicevärdsarvode	-52 800	-52 800
Övriga arvoden	-58 192	0
Övriga personalkostnader	-148	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-19 693	-13 371
Utbildning	-750	0
	-179 523	-112 921
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-460 479	-460 479
	-460 479	-460 479

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2070

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 199 181

10 468 702

Omklassificering

0

2 788 118

Årets investering byggnader

0

7 942 361

Ingående anskaffningsvärde mark

171 630

171 630

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 370 811

21 370 811

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 296 599

-5 836 120

Årets avskrivningar byggnader

-460 479

-460 479

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 757 078

-6 296 599

Utgående redovisat värde

14 613 732

15 074 212

Redovisade värden byggnader

14 442 102

14 902 582

Redovisade värden mark

171 630

171 630

Fastighetsbeteckning: Köpmannen 28

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		12 400 000	3 386 000	15 786 000	12 879 000
Lokaler		1 726 000	522 000	2 248 000	2 839 000
		14 126 000	3 908 000	18 034 000	15 718 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 400 000	11 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 400 000	11 400 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 560

3 556

Övrig skattefordran

0

550

Egna bostadsrätter

7

7

3 567

4 113

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 519

98 441

92 519

98 441

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,01%	2025-12-30	6 562 500	250 000
Stadshypotek AB	1,30%	2026-06-01	1 910 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,33%	2023-01-28	500 000	0
			8 972 500	310 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 162 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				310 000
Lån som ska konverteras inom ett år				500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				810 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 422 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	341 285	326 290
Avsättning	24 996	24 996
Uttag	-30 897	-10 000
	335 384	341 285

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	466	0
	466	0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 190	1 320
Arbetsgivaravgifter	745	449
Övriga kortfristiga skulder	1	0
	2 936	1 769

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 485	16 778
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 291	186 024
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	22 565
	219 776	225 367

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Fredrik Lindelöw

Sigvard Larsson

Lillemor Johansson

Thorleif Hallberg

Vivianne Aronsson

Ulla Schütz

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

Catharina Johansson

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman Transaktion 8322315567440794 HSB Brf Åkaren i Tibro SL, VA, TH, US, LJ, FL, CJ, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkaren i Tibro, org.nr. 766600-0638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkaren i Tibro för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åkaren i Tibro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Tibro

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

SIGVARD LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:38:15



VIVIANNE ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:23:16



THORLEIF HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:05:05



ULLA SCHÜTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:48:32



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:29:37



FREDRIK LINDELÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:43:53



CATHARINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:36:09



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:20:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CATHARINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 21:34:59



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:20:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

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 står något i årsredovisningen.

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.



HSB – där möjligheterna bor