



ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Druvan I Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Druvan i Eksjö

Org. nr. 727000-0610

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Druvan 3 och 4 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med adresserna: Vinkelgatan 17 A-F och 19 A-E.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	11 st	4 rok	1 117 m ²
P-platser	Hysesrätt	12 st		
Totalt		23 st		1 117 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte av altanfönster och altandörrar på samtliga bostadsrätter.
- OVK.
- Byt ut staketen som omgärdar trädgårdarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har tätskikt på soprumstaken förstärkts. Stålbalkarna i carportarna har målats. Grundvattenpumpen i källaren har bytts. I carportarna har det monterats 11 st laddboxar. Elen har strukturerats om till individuell mätning och debitering, där föreningen säljer el till lägenheterna.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastighetsbesiktning gjordes 2022-09-07.

Framtida underhåll

Framtida underhåll planeras ske enligt underhållsplanen.

- Ytterdörrar.
- Tak.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat en vår- och en höststädning samt en glöggfest under år 2022.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 9 % 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 504 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Kabel-tv med Sappa.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2022-05-31, det deltog 12 medlemmar. Extra stämma hölls 2022-05-11, angående individuell mätning och laddstolpar.

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar (föregående års antal 17) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Styrelsens sammansättning har under året varit.

Christer Folkesson	ordförande
Mikael Lindblom	vice ordförande
Anders Engström	sekreterare
Patrik Beckman	ledamot
Johny Dahl	ledamot
Vakant	ledamot utsedd av HSB Göta
Lena Åkerlundh	suppleant
Kitty Blixt	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Folkesson, Mikael Lindblom och Anders Engström samt suppleant Kitty Blixt.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Engström, Mikael Lindblom, Johny Dahl och Christer Folkesson, två i förening.

Vicevärd har varit Bo Palmgren.

Revisor har varit Britt-Marie Gunder med Angelica Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Christer Folkesson med Mikael Lindblom som suppleant.

Valberedning har varit Elisabeth Dahl.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	527	509	500	479	503
Res. efter finansiella poster, tkr	61	54	-5	138	106
Soliditet	48 %	61 %	59 %	58 %	51 %
Balansomslutning, tkr	2 010	1 485	1 424	1 477	1 402
Eget kapital, tkr	960	899	845	850	712
Taxeringsvärde, tkr	5 709	5 709	4 598	4 598	4 598
- varav byggnad, tkr	4 345	4 345	3 707	3 707	3 707
Underhållsfond tkr	341	309	326	437	407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	463	454	441	428	415
Bankskuld kr/m ²	760	428	428	444	465
Belåningsgrad, %	8	8	11	11	11
Räntekostnader kr/m ²	13	7	8	9	9

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 275	0	308 633	489 507	53 680
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	53 680	-53 680
			308 633	543 187	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			54 000	-54 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-21 423	21 423	
Årets resultat					61 054
Belopp vid årets slut	47 275	0	341 210	510 610	61 054

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	510 610
Årets resultat	<u>61 054</u>
Till stämmans förfogande	571 664

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>571 664</u>
	571 664

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 341 210 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	527 300	508 959
Summa rörelsens intäkter		527 300	508 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-335 190	-290 093
Periodiskt underhåll	Not 3	-21 423	-68 419
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 000	-17 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-17 809	-34 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-58 365	-36 865
Summa rörelsens kostnader		-452 786	-447 651
Rörelseresultat		74 513	61 308
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		719	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 178	-7 974
Summa finansiella poster		-13 459	-7 629
Resultat efter finansiella poster		61 054	53 680
Årets resultat		61 054	53 680

Balansräkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 7	1 306 987	1 078 112
Mark		7 500	7 500
		<u>1 314 487</u>	<u>1 085 612</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 314 987</u>	<u>1 086 112</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		569 060	379 312
Övriga fordringar	Not 9	107 306	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 717	15 128
		<u>693 083</u>	<u>395 005</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 133	4 008
		<u>2 133</u>	<u>4 008</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>695 216</u>	<u>399 013</u>
Summa tillgångar		<u>2 010 202</u>	<u>1 485 125</u>

Balansräkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 275	47 275
Fond för yttre underhåll		341 210	308 633
		<u>388 485</u>	<u>355 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		510 610	489 507
Årets resultat		61 054	53 680
		<u>571 664</u>	<u>543 187</u>
Summa eget kapital		<u>960 149</u>	<u>899 095</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	366 750	455 014
		<u>366 750</u>	<u>455 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	481 614	23 332
Leverantörsskulder		14 921	15 569
Skatteskulder		13 001	8 047
Övriga skulder	Not 12	7 706	8 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 062	75 758
		<u>683 304</u>	<u>131 016</u>
Summa skulder		<u>1 050 054</u>	<u>586 030</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 010 202</u>	<u>1 485 125</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Byggnader	1,63	
Ombyggnader	5,33	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 201 284 kr.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	516 552	506 424
Elintäkter	7 396	0
Övriga intäkter	3 352	2 535
	527 300	508 959
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 390	9 427
Reparationer	931	9 569
El	63 670	5 691
Uppvärmning	102 515	107 423
Vatten	38 832	36 458
Sophämtning	17 089	16 026
Kabel-TV, internet	6 723	6 724
Övriga avgifter	12 124	11 037
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 818	42 818
Förvaltningsarvoden	30 813	32 385
Övriga driftskostnader	14 285	12 534
	335 190	290 093
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	21 423	68 419
	21 423	68 419
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 200	8 700
Medlemsavgifter	8 800	8 800
	20 000	17 500
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	13 646	13 658
Vicevärdsarvode	0	1 904
Revisorsarvode	250	250
Löner och andra ersättningar	764	13 867
Sociala kostnader, forä	3 149	5 095
	17 809	34 774
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	58 365	36 865
	58 365	36 865

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	1 899 647	1 899 647			
Årets investeringar	287 240	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 186 887	1 899 647			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-821 535	-784 670			
Årets avskrivningar	-58 365	-36 865			
Utgående avskrivningar	-879 900	-821 535			
Utgående bokfört värde	1 306 987	1 078 112			
Taxeringsvärde för Druvan 3 och 4					
Byggnad - bostäder	4 345 000	4 345 000			
	4 345 000	4 345 000			
Mark - bostäder	1 364 000	1 364 000			
	1 364 000	1 364 000			
Taxeringsvärde totalt	5 709 000	5 709 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	567	565			
Övriga fordringar	106 739	0			
	107 306	565			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 717	15 128			
	16 717	15 128			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2852170378	1,57%	2023-09-25	455 014	455 014
Swedbank Hypotek	2954803538	3,49%	2024-06-19	393 350	26 600
				848 364	481 614
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					366 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					598 704
Kortfristig del av långfristig skuld				481 614	23 332
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				867 000	791 500
Varav obelånade				0	65 000

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	4 757	5 364
Arbetsgivaravgifter	2 949	2 946
	7 706	8 310
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 128	1 815
Övriga upplupna kostnader	106 842	34 353
Förutbetalda hyror och avgifter	55 092	39 590
	166 062	75 758

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

Eksjö 2023

.....
Anders Engström Mikael Lindblom Christer Folkesson

.....
Johny Dahl Patrik Beckman

Vår revisionsberättelse har 2023 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Britt-Marie Gunder Malin Johanesson
Av föreningen vald revisor BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan i Eksjö, org.nr. 727000-0610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan i Eksjö 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Druvan i Eksjö 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Eksjö den / 2023

.....
Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Britt-Marie Gunder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Druvan I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER FOLKESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:16:52



MIKAEL LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:15:35



JOHNY DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:40:25



PATRIK BECKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:43:16



ANDERS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:54:45



BRITT-MARIE GUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:16:40



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:33:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Druvan I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE GUNDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:16:46



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:33:15



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 star något i årsredovisningen.