



# ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Husaren | Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Husaren i Eksjö

Org nr 727000-0529

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 1944 på fastigheten Husaren 16 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Husaren 10 A-J.

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	36 st	2 rok	1 872 m <sup>2</sup>
		4 st	3 rok	286 m <sup>2</sup>
		40 st		2 158 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	4 st		
P-platser	Hysesrätt	31 st		
		35 st		
Totalt		75 st		2 158 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

- Målning av 2 hus 10 E–F samt G–H.
- Behandlat 3 st tegeltak på gamla soprummen mot mossa.
- Renovering av 3 st trapphus

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av 3 st trapphus 10 A- B, samt E.
- Byte av 10 st källardörrar.
- Renoverat 5 st källartrappor.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen september 2014.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av fönster på hus 10 I–J.
- Renovering av trapphus 10 I–J, samt 10 D.
- Installera nytt sophanteringssystem under året.
- Planering för renovering av 40 st balkonger.

### Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 949 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.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning även snön.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående års antal 44) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Niklas Wallanger	ordförande
Kjell Andersson	vice ordförande
Björn Steffen	sekreterare
Christer Adolfsson	ledamot
Ann Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niklas Wallanger och Björn Steffen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Björn Steffen, Christer Adolfsson, Niklas Wallanger och Kjell Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Christer Adolfsson.

Revisor har varit Lars-Göran Staffansson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Niklas Wallanger och suppleant Björn Steffen.

Valberedning har varit styrelsen, sammankallande där har varit Kjell Andersson.



**Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	2 014	2 014	2 013	1 961	1955
Res. efter finansiella poster, tkr	28	142	-35	4	250
Soliditet	24 %	24 %	23 %	21 %	21 %
Balansomslutning, tkr	10 220	10 415	10 301	10 709	10 927
Eget kapital, tkr	2 489	2 462	2 320	2 355	2 351
Taxeringsvärde, tkr	18 239	15 195	15 195	15 195	13 198
- varav byggnad, tkr	14 600	11 800	11 800	11 800	10 772
Underhållsfond tkr	1 367	1 512	1 684	1 964	2 184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	904	904	904	886	886
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 355	3 448	3 448	3 540	3 633
Belåningsgrad, %	40	49	50	51	60
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	79	78	79	88	91

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 862	0	1 512 408	792 397	141 984
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	141 984	-141 984
			1 512 408	934 381	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			356 000	-356 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-501 380	501 380	
Årets resultat					27 824
Belopp vid årets slut	14 862	0	1 367 028	1 079 761	27 824

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 079 761
Årets resultat	27 824
Till stämmans förfogande	1 107 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 107 585
	1 107 585

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 367 028 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 014 186	2 014 208
Summa rörelsens intäkter		2 014 186	2 014 208
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-982 132	-916 097
Periodiskt underhåll	Not 3	-501 380	-454 556
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 400	-27 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-99 171	-101 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 682	-207 682
Summa rörelsens kostnader		-1 819 765	-1 707 464
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 421</b>	<b>306 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 787	2 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 385	-167 478
Summa finansiella poster		-166 598	-164 760
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 824</b>	<b>141 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 824</b>	<b>141 984</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 7	7 658 904	7 866 586
Mark		40 000	40 000
		<u>7 698 904</u>	<u>7 906 586</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 699 404</u>	<u>7 907 086</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 208	1 040
Avräkningskonto HSB Göta		2 403 334	2 401 375
Övriga fordringar	Not 9	2 835	2 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 951	86 899
		<u>2 502 328</u>	<u>2 492 139</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 672	15 571
		<u>18 672</u>	<u>15 571</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 521 000</u>	<u>2 507 710</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 220 404</u></b>	<b><u>10 414 796</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 862	14 862
Fond för yttre underhåll	1 367 028	1 512 408
	1 381 890	1 527 270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 079 761	792 397
Årets resultat	27 824	141 984
	1 107 585	934 381
Summa eget kapital	2 489 475	2 461 651
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 040 000	3 730 000
	7 040 000	3 730 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 200 000	3 710 000
Leverantörsskulder	112 505	150 626
Skatteskulder	10 134	1 002
Fond för inre underhåll	24 568	32 624
Övriga skulder	Not 12 18 688	15 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 325 034	313 212
	690 929	4 223 145
Summa skulder	7 730 929	7 953 145
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 220 404</b>	<b>10 414 796</b>



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 BFAR 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	1,1
Ombyggnader	2,5

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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 3 408 483 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 950 888	1 954 903
Hyror	45 305	45 270
Elintäkter	240	240
Övriga intäkter	21 653	17 395
Bruttoomsättning	2 018 086	2 017 808
Hysesbortfall	-3 900	-3 600
	<b>2 014 186</b>	<b>2 014 208</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	221 755	207 504
Reparationer	68 342	10 356
El	64 751	63 958
Uppvärmning	295 157	319 476
Vatten	112 886	107 312
Sophämtning	34 807	33 088
Övriga avgifter	32 696	29 096
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 717	45 585
Förvaltningsarvoden	81 664	80 296
Övriga driftskostnader	15 357	19 425
	<b>982 132</b>	<b>916 097</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	501 380	454 556
	<b>501 380</b>	<b>454 556</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 900	10 000
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	<b>29 400</b>	<b>27 500</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 000	46 000
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	900	900
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	23 071	23 530
	<b>99 171</b>	<b>101 630</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	207 682	207 682
	<b>207 682</b>	<b>207 682</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 814 622	17 814 622			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 814 622	17 814 622			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 948 036	-9 740 354			
Årets avskrivningar	-207 682	-207 682			
Utgående avskrivningar	-10 155 718	-9 948 036			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 658 904</b>	<b>7 866 586</b>			
Taxeringsvärde för Husaren 16					
Byggnad - bostäder	14 600 000	11 800 000			
	14 600 000	11 800 000			
Mark - bostäder	3 639 000	3 395 000			
	3 639 000	3 395 000			
Taxeringsvärde totalt	18 239 000	15 195 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	2 835	2 825			
	<b>2 835</b>	<b>2 825</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 767	86 899			
Förutbetalda kostnader	2 184	0			
	<b>94 951</b>	<b>86 899</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2752641635	2,70%	2024-04-25	3 730 000	100 000
Swedbank Hypotek	2752641692	4,49%	2025-11-25	3 510 000	100 000
				7 240 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 040 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 240 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>200 000</b>	<b>3 710 000</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 768 000	15 768 000
Varav obelånade				4 618 000	4 618 000

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	7 650	8 250
Arbetsgivaravgifter	6 972	7 431
Övriga kortfristiga skulder	4 066	0
	<b>18 688</b>	<b>15 681</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	38 342	29 621
Övriga upplupna kostnader	115 261	115 001
Förutbetalda hyror och avgifter	171 431	168 590
	<b>325 034</b>	<b>313 212</b>

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

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

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
--------------	----------------------------------	----------------------------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Eksjö

.....  
Nicklas Wallanger.....  
Björn Steffen.....  
Christer Adolfsson.....  
Kjell Andersson.....  
Ann Johansson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Lars-Göran Staffansson  
Av föreningen vald revisor.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Husaren i Eksjö, org.nr. 727000-0529

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Husaren 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 Husaren 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 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 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 revisionssed 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 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.

Eksjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Staffansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**NICKLAS WALLANGER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 17:47:06



**KJELL ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 17:29:52



**BJÖRN STEFFEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 17:47:11



**CHRISTER ADOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:00:30



**ANN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 17:39:32



**LARS-GÖRAN STAFFANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:09:56



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:45:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LARS-GÖRAN STAFFANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 17:11:01



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:45:47



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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.