

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hultet i Nässjö

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö

Org. nr. 727000-2434

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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Prästkragen 1 och Prästkragen 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 14 uppgångar med adresserna: Björnbärsvägen 30-56.

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	24 st	1	rok	1 044 m ²
		30 st	2	Rok	1 917 m ²
		48 st	3	Rok	3 840 m ²
		6 st	4	Rok	609 m ²
		108 st			7 410 m ²
Garage	Hyresrätt	38 st			
		38 st			
Totalt		146 st			7 410 m ²



HSB - där möjligheterna bor

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

- Löpande byte av radiatorer och varmvattenberedare.
- Relining - renovering av avloppsstammar.
- Takbyte omläggning.
- OVK och energideklarationen.
- Installerat automatiskt låssystem på garageportar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Löpande byte av radiatorer och varmvattenberedare.
- Lagning av områdes kantsten.
- Farthinder för att få ner hastigheten i området.
- Laddstolpar för elbilar.

Föreningen har ansökt/fått bidrag för konvertering till vattenburen värme.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Konvertering till vattenburen värme med fjärrvärme med separata elmätare/vattenmätare.
- Option på ny dragning av varm och kallvattenrör.
- Option på förbättring av fläktsystem.
- Solceller.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under 2022.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2017-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 8,5 % 2023-01-01.

Hyra för hyreslägenheterna höjs med 5,5 % 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 698 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

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

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

ed



Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-07. På stämman deltog 35 medlemmar. Extra stämma 2022-12-08 angående konvertering värme.

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar (föregående års antal 129) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Pantzar	ordförande
Birgitta Westling	ledamot, sekreterare
Jonas Cederlöf	ledamot
Nicklas Rothén	ledamot
Peter Mathiesen	ledamot
Joacim Castensson	ledamot
Denis Aliskovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Pantzar, Birgitta Westling och Joacim Castensson.

Styrelsen har under året hållit 14 st sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Vicevärdar har varit Lars Rignell och Bo Gunnar Josefsson som tekniska vicevärdar och Marie Samuelsson som administrativ vicevärd.

Revisor har varit Anders Warell, vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utser styrelsen.

Valberedning har varit Berit Karlsson, sammankallande och Marie Samuelsson.

ca



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 935	4 937	4 916	4 915	4 800
Res. efter finansiella poster, tkr	922	635	-3 711	1 337	1 370
Soliditet, %	50 %	58 %	55 %	62 %	80 %
Balansomslutning, tkr	17 041	13 340	12 856	17 222	11 712
Eget kapital, tkr	8 603	7 680	7 045	10 756	9 419
Taxeringsvärde, tkr	54 613	46 796	46 796	46 796	37 285
- varav byggnad, tkr	41 329	35 347	35 347	35 347	28 374
Underhållsfond tkr	2 610	2 599	2 947	7 896	8 027
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	643	643	643
Bankskuld kr/m ²	517	562	607	607	0
Belåningsgrad, %	7	8,9	9,6	10	0
Räntekostnader kr/m ²	12,2	8,9	9,6	5	0

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	545 500	0	2 598 970	3 900 861	634 877
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	634 877	-634 877
			2 598 970	4 535 738	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			236 000	-236 000	
Anspråk från yttre underhåll -22			-225 193	225 193	
Årets resultat					922 492
Belopp vid årets slut	545 500	0	2 609 778	4 524 930	922 492

Föreningen äger 4 lägenheter, lghnr 5,38,41 och 59.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 524 930
Årets resultat	<u>922 492</u>
Till stämmans förfogande	5 447 422

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 447 422</u>
	5 447 422

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 609 778 kr.

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

ce



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 934 855	4 936 840
Summa rörelsens intäkter		4 934 855	4 936 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 936 951	-2 945 450
Periodiskt underhåll	Not 3	-225 193	-515 432
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 900	-48 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-372 491	-342 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-346 557	-387 470
Summa rörelsens kostnader		-3 930 092	-4 239 736
Rörelseresultat		1 004 762	697 104
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 157	4 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 427	-66 281
Summa finansiella poster		-82 270	-62 227
Resultat efter finansiella poster		922 492	634 877
Årets resultat		922 492	634 877

e

Balansräkning

2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 7	9 425 092	9 771 649
Mark			340 800	340 800
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	258 225	0
			<u>10 024 117</u>	<u>10 112 449</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>10 024 617</u>	<u>10 112 949</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			13 314	4 231
Avräkningskonto HSB Göta			6 858 239	3 059 953
Övriga fordringar		Not 11	36 580	36 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	95 345	90 308
			<u>7 003 478</u>	<u>3 191 003</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank			13 364	36 270
			<u>13 364</u>	<u>36 270</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>7 016 842</u>	<u>3 227 273</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar			<u>17 041 459</u>	<u>13 340 221</u>
-------------------------	--	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning****2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

545 500

545 500

Fond för yttre underhåll

2 609 778

2 598 970

3 155 2783 144 470*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 524 930

3 900 861

Årets resultat

922 492

5 447 422634 877

4 535 738

Summa eget kapital

8 602 7007 680 208**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 500 150

1 916 718

3 500 1501 916 718*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

333 300

2 250 032

Leverantörsskulder

437 349

356 326

Skatteskulder

23 835

265

Fond för inre underhåll

307 433

332 304

Övriga skulder

Not 14

49 236

41 806

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

3 787 456

762 563

4 938 6093 743 295

Summa skulder

8 438 7595 660 013**Summa eget kapital och skulder****17 041 459****13 340 221**

ca

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	0,83
Ombyggnader	3,33
Inventarier	20,00

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 framåttriktat.

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 5 686 636 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	
	4 764 771	4 764 771
Årsavgifter, bostäder		
Hyror	253 116	242 052
Övriga intäkter	53 639	66 448
Bruttoomsättning	5 071 526	5 073 271
Avgiftsbortfall	-133 551	-133 551
Hyresbortfall	-3 120	-2 880
	4 934 855	4 936 840
Not 2	Driftskostnader	
	60 228	70 886
Fastighetskötsel och lokalvård		
Reparationer	57 389	66 890
Uppvärmning	1 568 041	1 613 932
Vatten	415 031	403 207
Sophämtning	60 154	56 667
Övriga avgifter	83 371	67 195
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	169 530	145 960
Förvaltningsarvoden	178 092	171 102
Övriga driftskostnader	345 114	349 611
	2 936 951	2 945 450
Not 3	Periodiskt underhåll	
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	225 193	515 432
	225 193	515 432
Not 4	Övriga externa kostnader	
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 500
Medlemsavgifter	37 900	37 900
	48 900	48 400
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 500	78 000
Vicevärdsarvode	66 000	68 500
Revisorsarvode	6 000	6 419
Löner och andra ersättningar	13 000	2 500
Sociala kostnader	34 030	29 333
	208 530	184 752
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	147 169	138 394
Sociala kostnader	16 793	19 837
	163 961	158 231
Totalt	372 491	342 984
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
Byggnader	346 557	375 410
Inventarier	0	12 060
	346 557	387 470

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2050
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1971

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 054 862	19 447 620
Årets investeringar	0	1 897 927
Årets försäljning/ utrangering	0	-290 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 054 862	21 054 862

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 283 213	-11 198 488
Årets avskrivningar	-346 557	-375 410
Årets försäljning/utrangering	0	290 685
Utgående avskrivningar	-11 629 770	-11 283 213

Utgående bokfört värde 9 425 092 9 771 649

Taxeringsvärde för Prästkragen 1 och 2

Byggnad - bostäder	41 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	329 000	347 000
	41 329 000	35 347 000

Mark - bostäder	12 800 000	11 000 000
Mark - lokaler	484 000	449 000
	13 284 000	11 449 000

Taxeringsvärde totalt 54 613 000 46 796 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	88 619	102 090
Årets utrangeringar	0	-13 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 619	88 619

Ingående avskrivningar	-88 619	-90 030
Årets avskrivningar	0	-12 060
Årets utrangeringar	0	13 471
Utgående avskrivningar	-88 619	-88 619

Bokfört värde 0 0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering	258 225	1 897 927
Omfört till byggnad	0	-1 897 927
Utgående anskaffningsvärde	258 225	0

Pågående nyanläggning avser laddstolpar inväntar bidraget. Beräknad utgift uppgår till ca 140 000 kr och beräknas färdigt 2023.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. 500 500

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	26 580	26 511
Övriga fordringar	10 000	10 000
	36 580	36 511

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 345	90 308
	95 345	90 308

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek	210246	4,10%	2032-06-30	1 916 732	166 648
Stadshypotek	987432	1,88%	2027-06-30	1 916 718	166 652
				3 833 450	333 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 500 150**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 166 950

Kortfristig del av långfristig skuld **333 300** **2 250 032**

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	10 601 000	10 601 000
Varav obetalade	4 910 000	4 910 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	25 494	23 657
Arbetsgivaravgifter	16 798	15 748
Övriga kortfristiga skulder	6 944	2 401
	49 236	41 806

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader	3 377 983	374 323
Förutbetalda hyror och avgifter	409 473	388 240
	3 787 456	762 563

Övriga noter

Övriga noter - Händelser efter räkenskapsårets utgång

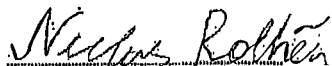
Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

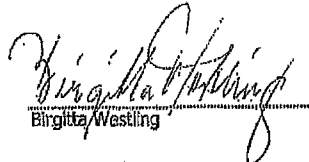


Noter

2022-12-31 2021-12-31

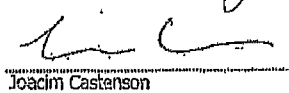
Nässjö 8/5 2023

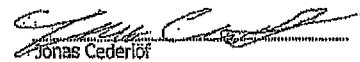

Niclas Rothén

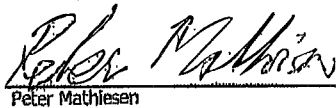

Birgitta Westling


Christer Pantzar

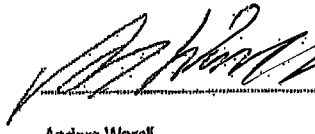

Denis Aliskovic


Joacim Castenson


Jonas Cederlöf


Peter Mathiesen

Vår revisionsberättelse har 2023 -05 -08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anders Warell
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hullet i Nässjö, org.nr. 727000-2434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hullet i Nässjö 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dess 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.

ed

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 Hultet i Nässjö 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:

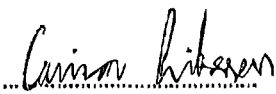
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 väsenlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Nässjö den 8 15 2023



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Warell
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomtträttsavtal 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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

