



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Allégården i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Allégården i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pandora 8		1947

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	72
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1047
6	p-platser	0
Totalt 26 objekt		1119

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oskarshamn Pandora GA:1	G:A		10 / 24	Utrymme

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Petersson	Ordförande	2022-01-01
Barbro Jönsson	Ledamot	2022-01-01
Susanne Carlsson	Ledamot	2022-01-01
Peter Olsson	Ledamot	2022-01-01
Marie Erlandsson	Ledamot	2022-01-01
Emanuel Hallén	Ledamot	2022-01-01
Tomas Lindström	Suppleant	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Petersson, Peter Olsson och Tomas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Barbro Jönsson, Susanne Carlsson, Peter Olsson, Tom Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stefan Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Tom Petersson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +19%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte kök och badrum samt badrumsrenovering.
2011	Totalrenovering av tak.
2013	Nya lägenhetsdörrar .
2017	Nya fönster samt balkongdörrar .
2018	Ny belysning trapphus.
2019	Energideklaration.
2021	Ny styrenhet för värme.
2022	Inglasade balkonger och fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	153	127	167	163	185
Skuldsättning, kr/kvm	6 544	1 862	1 958	2 054	2 149
Räntekänslighet, %	8	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	219	215	206	200	200
Driftskostnad, kr/kvm	430	383	370	371	347
Årsavgifter, kr/kvm	863	725	711	701	690
Totala intäkter, kr/kvm	851	722	709	699	693
Nettoomsättning, tkr	953	807	793	783	775
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	30	58	15	60
Soliditet, %	8	22	21	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta).
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total bostadsrättsyta.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 420	0	0	19 420
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	101 503	0	3 950	105 453
S:a bundet eget kapital, kr	120 923	0	3 950	124 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	498 021	29 650	-3 950	523 722
Årets resultat, kr	29 650	-29 650	37 909	37 909
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	527 671	0	33 959	561 631
S:a eget kapital, kr	648 594	0	37 909	686 504

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 050 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	527 672
Årets resultat, kr	37 909
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 050
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	561 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	561 631

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	952 767	807 363
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		952 767	807 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-450 910	-428 485
Underhåll enligt plan	Not 4	-61 050	-35 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 529	-152 729
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 227	-55 123
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-72 663	-76 724
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-788 379	-748 779
RÖRELSERESULTAT		164 388	58 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 480	-28 933
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-126 479	-28 933
ÅRETS RESULTAT		37 909	29 650

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 412 830	2 485 493
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 769 795	90 182
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 182 625</u>	<u>2 575 675</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 183 125</u>	<u>2 576 175</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 295
Avräkningskonto HSB		259 985	286 194
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	30 840	37 272
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>290 826</u>	<u>329 762</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>290 826</u>	<u>329 762</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 473 951</u>	<u>2 905 937</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 420	19 420
Fond för yttre underhåll		105 453	101 503
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>124 873</u>	<u>120 923</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		523 722	498 021
Årets resultat		37 909	29 650
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>561 631</u>	<u>527 672</u>
Summa eget kapital		<u>686 504</u>	<u>648 595</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 107 086	1 976 354
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 107 086</u>	<u>1 976 354</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		215 268	107 268
Leverantörsskulder		322 947	51 660
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 137	1 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	140 009	120 741
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>680 361</u>	<u>280 988</u>
Summa skulder		<u>7 787 447</u>	<u>2 257 342</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 473 951</u>	<u>2 905 937</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	903 888	759 456
Hysesintäkt lokaler	36 396	34 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 800	10 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 684	2 139
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	952 767	807 363
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 075	-10 887
El	-35 807	-28 683
Uppvärmning	-171 689	-175 430
Vatten	-37 524	-36 395
Renhållning	-20 490	-21 061
TV, bredband, iptelefoni	-47 304	-47 270
Obligatoriska besiktningar	-12 000	0
Serviceavtal	-3 079	-3 053
Förvaltningskostnader	-84 026	-78 138
Försäkringar	-7 269	-8 375
Fastighetsskatt	-22 426	-18 318
Övriga driftskostnader	-221	-875
	-450 910	-428 485
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-46 369	0
Underhåll installationer	-7 361	-35 719
Underhåll övrigt	-7 320	0
	-61 050	-35 719
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 400	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-133 343	-123 555
Kostnader överlåtelse och panter	-1 690	-2 142
Föreningsverksamhet	0	-1 048
Kontorsutrustning och -material	0	-85
Förbrukningsinventarier	0	-1 950
Medlemsavgifter HSB	-11 096	-10 949
Stämma och styrelse	0	-3 750
	-155 529	-152 729
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 950	-38 150
Löner för anställda	-2 500	-1 650
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-10 777	-11 323
	-48 227	-55 123
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-72 663	-76 724
	-72 663	-76 724

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 139 371	4 139 371
Ingående anskaffningsvärde mark	28 000	28 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 167 371	4 167 371

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 681 878	-1 605 154
Årets avskrivningar byggnader	-72 663	-76 724
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 754 541	-1 681 878

Utgående redovisat värde

2 412 830

2 485 493

Redovisade värden byggnader

2 384 830

2 457 493

Redovisade värden mark

28 000

28 000

Fastighetsbeteckning: Pandora 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	5 200 000	1 962 000	7 162 000	5 796 000
Lokaler	1947	94 000	0	94 000	93 000
		5 294 000	1 962 000	7 256 000	5 889 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	7 457 000	2 578 480
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	7 457 000	2 578 480

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	90 182	0
Årets Investering	5 679 613	90 182
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 769 795	90 182

Pågående nyanläggningar avser inglasade balkonger, planeras vara klart våren 2023.
Till en total kostnad av 5 900 000 kr och till en nyttjandeperiod om 50 år.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	1	0		
	1	0		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	9 632	8 789		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	11 826		
Förutbetald administration	16 713	15 637		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 495	1 020		
	30 840	37 272		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	1,38%	2024-12-30	1 485 000	45 000
Stadshypotek AB	1,36%	2025-04-30	237 962	35 612
Stadshypotek AB	1,07%	2024-06-30	253 392	26 656
Stadshypotek AB	2,80%	2025-04-30	5 346 000	108 000
			7 322 354	215 268
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 107 086
Nästa års amortering av långfristig skuld				215 268
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				215 268
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				861 072
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 246 014
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	2 137			1 313
Slutskatteskuld föregående år	0			6
	2 137			1 319

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 002	31 273
Upplupna räntekostnader	12 843	424
Upplupen revision	9 400	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 330	80 044
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 434	0
	140 009	120 741

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Jönsson

.....
Emanuel Hallén

.....
Marie Erlandsson

.....
Peter Olsson

.....
Susanne Carlsson

.....
Tom Petersson

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

.....
Stefan Axelsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allégården i Oskarshamn, org.nr. 732800-0539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allégården i Oskarshamn 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 Allégården i Oskarshamn 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. Revisor 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 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Afröditá Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOM PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:12:14



BARBRO JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:52:16



SUSANNE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:15:19



MARIE ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:31:53



PETER OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 18:11:34



EMANUEL HALLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:48:00



STEFAN AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:39:51



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:14:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

STEFAN AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:42:12



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:13:40



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.