



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 202 kr/kvm	 Investeringsbehov 6 169 kr/kvm	 Skuldsättning 504 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 165 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 649 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

*Handwritten signature*



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

**NYCKELTAL**



Sparande  
202 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**



Investeringsbehov  
199 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Uppgiften är baserad på föreningens 30-åriga underhållplan.

**NYCKELTAL**



Skuldsättning  
504 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**



Räntekänslighet  
1 %

**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.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

5 = < 4%  
4 = 4-7%  
3 = 7-10 %  
2 = 10-20 %  
1 = > 20 %

**Styrelsens kommentar**

---

**NYCKELTAL**



Energikostnad  
165 kr/kvm

**DEFINITION**

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

**VARFÖR?**

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

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

**Styrelsens kommentar**

---

**NYCKELTAL**



Tomträtt  
Nej

**DEFINITION**

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

**VARFÖR?**

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ja eller nej.

**Styrelsens kommentar**

---

*2-6-2*

**NYCKELTAL**



Årsavgift  
649 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

#### VARFÖR?

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

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

#### Styrelsens kommentar

---

Årsavgifterna höjdes per 2,5 % per 2022-07-01.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.







# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Äsperöd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-14, HSB normalstadgar 11, version 5.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA STÖREN 3, 5, 6, 7	1959-01-01	1959 - 1963

### Totalt 1 objekt

Föreningen äger tomten som fastigheterna är byggda på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15792
67	garageplatser	125
219	p-platser	0
48	lokaler, förråd (hyresrätt)	486
<b>Totalt 616 objekt</b>		<b>16403</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 168 st 2 rok, 49 st 3 rok, 14 st 4 rok. (13 lägenheter är sammanslagna.)

På fastigheten finns 14 bostadshus i 3 våningar med tillsammans 33 trapphus med adresserna Måltemyrsvägen 1-15 udda nummer och Österled 1- 7 udda nummer.

**Föreningen har tecknat följande avtal:**

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning inklusive förvaltartjänst  
Spikbussen - jouravtal kväll och helger  
Securitas - trygghetsjour  
Citypark AB - parkeringsövervakning  
Jämtkraft AB - elavtal  
Uddevalla Energi - elnät, renhållning  
Västvatten - vatten  
Tele2 - TV avtal

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Olof Andersson	Ordförande	2021-11-24	
Kahrina Blom	Ledamot	2012-12-12	
Mikael Gustafsson	Ledamot	2018-11-30	
Jonas Josefsson	Ledamot	2021-11-24	
Maria Albinsson	Ledamot	2020-11-18	
Emilie Stawreberg	Ledamot	2021-11-19	
Mikael Kavleskog	Suppleant	2022-06-20	
Helena Söderqvist	Suppleant	2022-06-20	
Maria Karlsson	HSB Ledamot	2018-10-16	
Gunilla Johansson	HSB Suppleant	2020-11-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olof Andersson, Mikael Gustafsson, Maria Albinsson, Emilie Stawreberg, Mikael Kavleskog och Helena Söderqvist.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan-Olof Andersson, Mikael Gustafsson, Jonas Josefsson och Emilie Stawreberg, två i förening.

Revisorer har varit: Kajsa Hellberg med Lena Wihlander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Konrad Dahl (sammankallande), Rose-Marie Ljungström samt Helena Söderqvist, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Anders Olausson, då föreningen köper denna tjänst av HSB Norra Bohuslän.

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Mikael Gustafsson och Maria Albinsson samt Jan-Olof Andersson och Kahrina Blom som suppleanter.



**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-18. På stämman deltog 40 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-09 angående val av två suppleanter. På stämman deltog 22 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2022-07-01 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 2021-10-25.

**Underhåll och investeringar****Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

Bilat bort betongfundament, armerat och gjutit nytt golv och renoverat taket på miljöstationen Måltemyrsvägen 9.

Målat om taket i torkrum på Måltemyrsvägen 13a och målat om taket i tvättstuga på Österled 3a.

Byte av 6 garegeportar på Österled 1 samt ny port på miljöstationen på Måltemyrsvägen 9.

Anlagt farthinder på våra innergårdar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
1994/1995	Yttertak samt fönsterbyte
1994/1995	Utbyggnad av balkonger
2005/2006	Stamreovering
2005/2006	Byte lägenhetsdörrar
2005/2006	Uppgradering el
2017	Byte entrédörrar
.	.
.	.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Elbilsladdning
2023-2024	Dräneringsarbete
2023-2025	Byte av garageportar
2023-2027	Fortsatt iordningsställande av utemiljö
2024-2025	Översyn av golv i källarplan
2023-2027	Energiåtgärder
2025-2027	Tak, fasader, fönsterbleck

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 314 och under året har det tillkommit 35 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 320.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	202	166	176	163	180
Skuldsättning, kr/kvm	504	553	602	651	700
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	165	162	155	152	152
Driftskostnad, kr/kvm	471	483	468	451	459
Årsavgifter, kr/kvm	649	630	630	609	609
Totala intäkter, kr/kvm	686	666	667	641	639
Nettoomsättning, tkr	11 118	10 804	10 859	10 349	10 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 306	802	1 526	1 098	1 800
Soliditet, %	60	54	52	49	45

**Verksamhetsår:** 2022 - 210701-220630, 2021 - 200701-210630, 2020 - 190701-200630, 2019 - 180701-190630, 2018 - 170701-180630

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.



**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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


**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**Soliditet:**

Definition: Eget kapital genom totala tillgångar

Varför? Är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. 

*2-6-4*

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 077 610	0	0	1 077 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 081 651	0	1 295 062	12 376 713
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 159 261</b>	<b>0</b>	<b>1 295 062</b>	<b>13 454 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 349 966	802 235	-1 295 062	857 139
Årets resultat, kr	802 235	-802 235	2 305 761	2 305 761
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 152 201</b>	<b>0</b>	<b>1 010 699</b>	<b>3 162 900</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 311 462</b>	<b>0</b>	<b>2 305 761</b>	<b>16 617 223</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 178 938 kr

## RESULTATDISPOSITION


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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 152 201
Årets resultat, kr	2 305 761
Reservation till underhållsfond, kr	-1 474 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 938
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 162 900</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 162 900</b>

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





## RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 117 915	10 804 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 779	28 424
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 164 694</b>	<b>10 832 504</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 814 688	-6 894 615
Underhåll enligt plan	Not 5	-178 938	-1 058 056
Övriga externa kostnader	Not 6	-912 529	-1 033 277
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-151 566	-143 036
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-805 716	-844 586
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-8 863 436</b>	<b>-9 973 570</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 301 258</b>	<b>858 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65 231	41 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 328	-97 901
Övriga finansiella poster	Not 9	-400	-390
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 503</b>	<b>-56 699</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 305 761</b>	<b>802 235</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		2 305 761	802 235
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 474 000	-1 497 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		178 938	1 058 056
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 010 699</b>	<b>363 291</b>

2-let

**BALANSRÄKNING**

		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 236 844	16 947 479
Inventarier och installationer	Not 11	373 653	468 734
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 610 497</u>	<u>17 416 213</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 610 997</u>	<u>17 416 713</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 904	5 895
Kundfordringar		0	400
Avräkningskonto HSB		2 639 917	2 105 509
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 584	14 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	848 696	857 688
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 497 101</u>	<u>2 983 609</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 500 000	6 250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>7 500 000</u>	<u>6 250 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 997 101</u>	<u>9 233 609</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 608 098</u>	<u>26 650 322</u> <sup>tu</sup>



**BALANSRÄKNING**

		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 077 610	1 077 610
Fond för yttre underhåll		12 376 713	11 081 651
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 454 323</b>	<b>12 159 261</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		857 139	1 349 966
Årets resultat		2 305 761	802 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 162 900</b>	<b>2 152 201</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 617 223</b>	<b>14 311 462</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 398 000	8 198 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 398 000</b>	<b>8 198 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	892 713	872 231
Leverantörsskulder		818 875	989 316
Aktuell skatteskuld	Not 18	47 404	28 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 269	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 029 614	1 450 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 592 875</b>	<b>4 140 860</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 990 875</b>	<b>12 338 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 608 098</b>	<b>26 650 322</b>

2.6cf

## KASSAFLÖDESANALYS

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 301 258	858 934
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	805 716	844 586
	<u>3 106 974</u>	<u>1 703 520</u>
Erhållen ränta	65 231	41 592
Erlagd ränta	-60 692	-98 291
Övriga poster	-400	-390
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>3 111 112</u>	<u>1 646 431</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 917	-20 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-547 620	545 453
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 584 409</u>	<u>2 171 362</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 784 409</b>	<b>1 371 362</b>
Likvida medel vid årets början	8 355 509	6 983 756
Likvida medel vid årets slut	<u>10 139 917</u>	<u>8 355 119</u>
	<b>1 784 409</b>	<b>1 371 362</b>

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

2-bd

## 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). Föreningen ändrade till K3 samlade regelverk under föregående räkenskapsår. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för tidigare år. 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:	00 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år, P-platser klart 2029
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3 - 10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

#### Kassaflödesanalys

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

264



	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	10 253 632	9 954 736
Hysesintäkt lokaler	55 864	54 245
Hysesintäkt garage och bilplatser	731 787	690 605
Hysesintäkt övrigt	28 800	19 700
Avsatt till inre fond	-69 565	-69 565
Övriga intäkter i verksamheten	20 018	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 355	8 289
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	66 429	48 392
Övriga fakturerade kostnader	1 200	600
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 395	97 078
	<b>11 117 915</b>	<b>10 804 080</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	35 804	0
Aterbäring fastighetsförsäkring	10 975	28 424
	<b>46 779</b>	<b>28 424</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-456 526	-571 760
El	-313 800	-297 108
Uppvärmning	-1 526 811	-1 482 763
Vatten	-848 326	-860 750
Renhållning	-253 117	-248 186
Bevakningskostnader	-17 838	-30 870
TV, bredband, iptelefoni	-133 009	-132 525
Obligatoriska besiktningar	-6 456	-80 675
Serviceavtal	-9 955	-25 094
Förvaltningskostnader	-2 590 163	-2 504 488
Försäkringar	-155 272	-135 208
Fastighetsskatt	-432 272	-406 483
Övriga driftskostnader	-71 143	-118 706
	<b>-6 814 688</b>	<b>-6 894 615</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	0	-39 896
Underhåll tvättstuga	0	-49 710
Underhåll huskropp utvändigt	0	-150 046
Underhåll mark och utemiljö	0	-665 029
Underhåll garage och bilplatser	-178 938	-153 375
	<b>-178 938</b>	<b>-1 058 056</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-24 521	-23 760
Övriga förvaltningskostnader	-618 380	-602 872
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 199	-948
Kostnader överlåtelse och panter	-67 828	-55 661
Föreningsverksamhet	0	-896
Kontorsutrustning och -material	-4 247	-4 623
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-65 400	-46 608
Konsulter	0	-106 250
Förbrukningsinventarier	-3 536	-6 168
Medlemsavgifter HSB	-88 600	-88 600
Stämma och styrelse	-25 581	-741
Arrende, hyra, leasing	-13 236	-9 044
Kundförluster m m	0	-87 107
	<b>-912 529</b>	<b>-1 033 277</b>

2

2-akt

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-118 133	-108 409
Övriga arvoden	0	-4 545
Revisionsarvode	-5 716	-5 688
Sociala avgifter	-27 717	-24 394
	<u>-151 566</u>	<u>-143 036</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-702 426	-732 285
Markanläggningar	-8 209	-8 209
Installationer och inventarier	-95 080	-104 092
	<u>-805 716</u>	<u>-844 586</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga finansiella kostnader	-400	-390
	<u>-400</u>	<u>-390</u>

2-04

2022-06-30 2021-06-30

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 415 421	52 415 421
Ingående anskaffningsvärde mark	613 275	613 275
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	255 862	255 862
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 284 557</b>	<b>53 284 557</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-36 138 678	-35 406 393
Årets avskrivningar byggnader	-702 426	-732 285
Ingående avskrivningar markanläggningar	-198 400	-190 192
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 209	-8 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 047 713</b>	<b>-36 337 078</b>

**Utgående redovisat värde** 16 236 844 16 947 479

Redovisade värden byggnader	15 574 317	16 276 743
Redovisade värden mark	613 275	613 275
Redovisade värden markanläggningar	49 252	57 461

**Fastighetsbeteckning:** Uddevalla Stören 3 m fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	121 000 000	51 000 000	172 000 000	162 000 000
Lokaler	1961	1 623 000	895 000	2 518 000	1 690 000
		<b>122 623 000</b>	<b>51 895 000</b>	<b>174 518 000</b>	<b>163 690 000</b>

Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
varav i eget förvar	-21 000 000	-21 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018
Utgående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018
Ingående avskrivningar	-848 285	-744 192
Årets avskrivningar	-95 080	-104 092
Utgående avskrivningar	-943 365	-848 285
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>373 653</b>	<b>468 734</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod.

## Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

*2-04*



2022-06-30 2021-06-30

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattkonto	2 584	14 118
	<b>2 584</b>	<b>14 118</b>

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	85 050	70 222
Förutbetalad kabel-TV och bredband	33 283	36 091
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	730 363	751 375
	<b>848 696</b>	<b>857 688</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 1 mån	0,35%	2022-06-30	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2022-09-30	3 000 000	5 750 000
Placering HSB 6 mån	1,00%	2022-09-30	4 000 000	0
			<b>7 500 000</b>	<b>6 250 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-06-30	2022-06-30	Nästa års amortering
S-E-Banken AB	0,50%	2023-12-28	4 800 000	4 400 000	400 000
S-E-Banken AB	0,91%	2026-01-28	4 198 000	3 798 000	400 000
			<b>8 998 000</b>	<b>8 198 000</b>	<b>800 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 398 000**Nästa års amortering av långfristig skuld **800 000**Lån som ska konverteras inom ett år **0**Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **800 000**Genomsnittsräntan vid årets utgång **0,69%**Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **3 200 000**Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **4 198 000**Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0****Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	872 231	827 836
Avsättning	69 565	69 565
Uttag	-49 083	-25 170
	<b>892 713</b>	<b>872 231</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	47 404	28 466
	<b>47 404</b>	<b>28 466</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdesskatt	4 269	0
	<b>4 269</b>	<b>0</b>

F-CA

2022-06-30

2021-06-30

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 852	119 722
Upplupna räntekostnader	3 981	4 345
Upplupen revision	24 460	23 680
Förutbetalda årsavgifter och hyror	864 323	897 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 998	405 345
	<b>1 029 614</b>	<b>1 450 847</b>

Uddevalla 4 / 10 2022

  
Jan-Olof Andersson  
Mikael Gustafsson  
Maria Albinsson  
Kahrina Blom  
Emilie Stawreberg  
Maria Karlsson  
Jonas Josefsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-10-17

  
Kajsa Hellberg

Revisor vald av föreningsstämman

  
Fiola RexhepiBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 Åsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

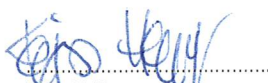
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Uddevalla den 17/10 2022



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kajsa Hellberg  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





HSB – där möjligheterna bor

## Slutord

Pandemin påverkade även styrelsens verksamhet på så sätt att vi höll möte på distans via den digitala tekniken under en period, det fungerade utmärkt.

Världsmarknaden har förändrats och det har fört med sig ökande priser för föreningens kostnader på drift och underhåll. Fortsatta krafttag för att se över kostnader är nödvändigt, utan att för den del bli dumsnål.

Det finns ett stort engagemang bland medlemmar att driva föreningen framåt, allt i från förslag på förändringar, verksamhet och tips på besparingar. Det är kanonbra att ni sluter upp för vår förening.

Tillgången på parkeringar är ett återkommande ämne. Styrelsen har omvandlat 12 stycken gästparkeringar till för föreningen uthyrbara p-platser. Det har gett ett tillfälligt andrum på kort sikt men det håller inte i längden. Så är det någon där ute som har en p-plats som inte används eller behövs är den välkommen att tillföras föreningen.

Det blir allt vanligare att hyra ut i andra hand, här måste vi gemensamt vara uppmärksamma så att vi inte får en okontrollerad svart marknad för andrahandsupplåtelse.

Jan-Olof Andersson

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J-O A'.



HSB – där möjligheterna bor

## **Presentation av föreningen för er som söker lägenhet och vill bo här.**

Världen har kämpat med en pandemi och när väl restriktionerna släpptes fick vi ett krig i Ukraina som har eldat på räntor och inflation. Detta till trots har det varit en bra investering att köpa och äga en lägenhet HSB brf Äsperöd. Det har inte varit något dramatiskt prisfall.

Området är barnvänligt med tre stora välutrustade lekplatser. Nära till förskola och skola årskurs 1-6. Läget ligger naturskönt med närhet till strövområden, skog och mark med svamp och bär. Samtidigt finns täta avgångar med kommunala kommunikationer om man vill ta sig till centrum.

Det finns en utomhus belägen mötesplats med grill samt möjlighet att odla hushållsnära i låda. Det finns gästlägenhet och fritidslokal som medlem kan hyra, fritidslokalen passar utmärkt för student och -barnkalas.

Föreningen erbjuder alla hushåll en p-plats. Det är möjligt att teckna sig på en väntelista för garage.

Föreningens tvättstugor är välutrustade med stort torkrum, nya tvättmaskiner och torktumlare. Det finns även tillgång till grovtvättstuga om man så vill.

Föreningen har två fastighetsskötare och en lokalvårdare på 80% av en heltid för den dagliga driften av fastigheterna.

Jan-Olof Andersson

*26/1*