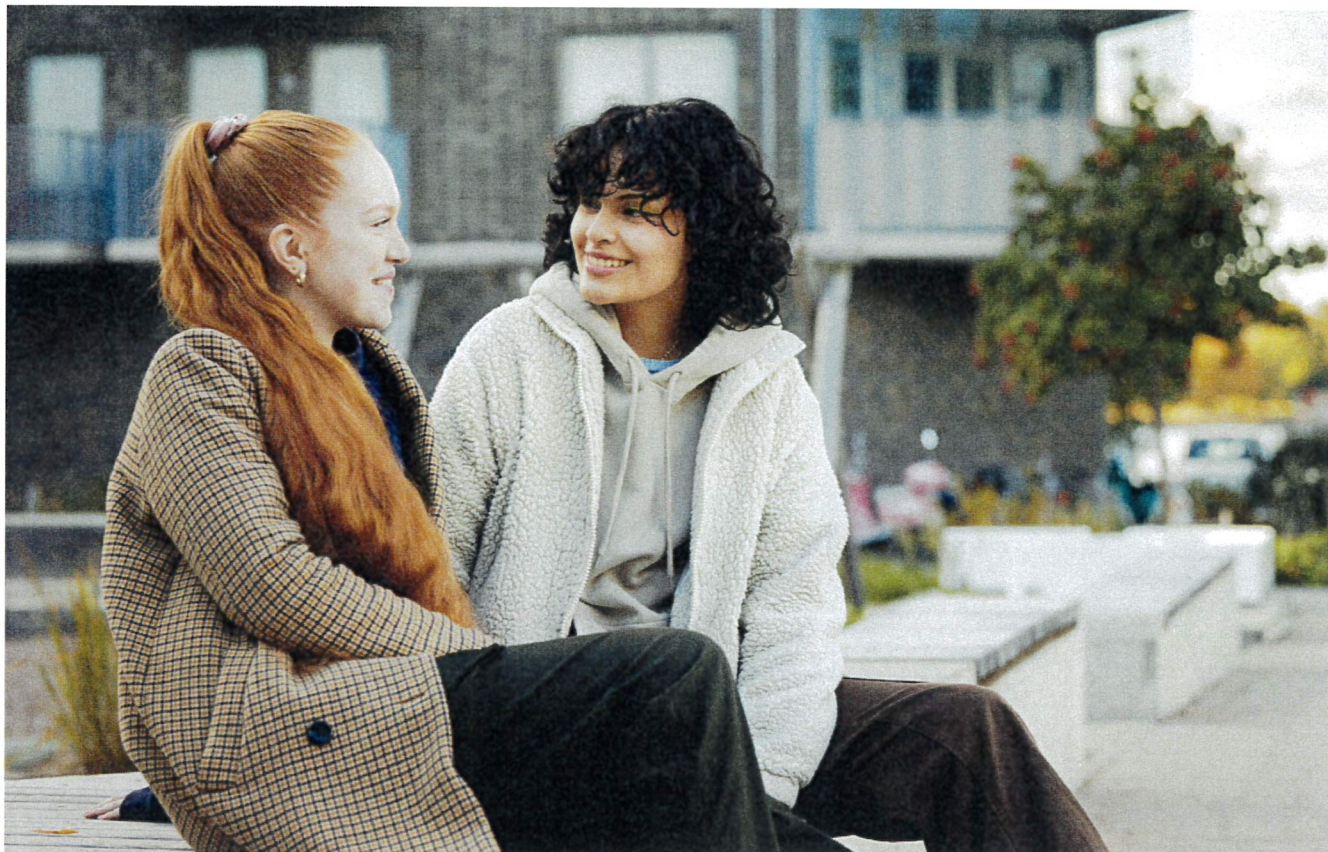




ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Värend i Alvesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Hallerborn, Krister Dunberg och Lennart Östling. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Östling, Bengt Hallerborn, Elna Hiller, Krister Dunberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Nataliia Karpiuk med Per Bretz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Samuelsson (ordförande) och Birgitta Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2022-06-15.

Ett 10-tal genomförda aktiviteter/sammankomster samt föreningens försenade 60-årsfest den 12 augusti som hölls på Rådmannen. Årlig genomgång av brandskydd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte
2006	Miljöhus
2007	Inglasning av balkonger
2013	Ny fjärrvärmeanläggning samt vattenservice
2015	Indragning av fiber, nya säkerhetsdörrar, komplettering/modernisering av elen.
2017	Fasadrenovering, fönsterbyte
2018	Byte av entrédörrar, tak-och plåt byte
2021	Totalrenovering av tvättstuga
2022	Ny samlingslokal

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

Smidestaket på gården.

OVK i lägenheterna samt lokaler samt genomgång av fläktar.

Entrédörrar kompletteras med portautomatik.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	185	213	255	181	198
Skuldsättning, kr/kvm	3 622	3 707	3 803	3 900	3 996
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	205	191	176	185	185
Driftskostnad, kr/kvm	357	352	322	354	307
Årsavgifter, kr/kvm	732	724	716	703	686
Totala intäkter, kr/kvm	778	770	772	740	715
Nettoomsättning, tkr	2 555	2 526	2 534	2 430	2 438
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	252	-3	-246	-376
Soliditet, %	20	19	18	17	19

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.

Handwritten signature: 27.8.22 66-16 Kostnads

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	80 955	0	0	80 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	21 660	0	0	21 660
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	236 858	0	-100 842	136 016
S:a bundet eget kapital, kr	339 473	0	-100 842	238 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 474 421	252 025	100 842	2 827 288
Årets resultat, kr	252 025	-252 025	19 689	19 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 726 446	0	120 531	2 846 977
S:a eget kapital, kr	3 065 919	0	19 689	3 085 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 152 842 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	2 726 446
Årets resultat, kr	19 689
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	152 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 846 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 846 977

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

Handwritten signatures and initials:
 PP, St, Se, LK, Kref, MD

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 554 824	2 526 038
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 554 824	2 526 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 170 945	-1 155 857
Underhåll enligt plan	Not 4	-152 842	-11 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 809	-272 547
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-212 513	-204 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 778	-435 893
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 253 886	-2 081 011
RÖRELSERESULTAT		300 938	445 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		317	572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 566	-193 574
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-281 249	-193 002
ÅRETS RESULTAT		19 689	252 025

MD
JP S R Gentle Kost Den

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 831 080	14 011 521
Inventarier och installationer	Not 9	7 336	14 673
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 838 416</u>	<u>14 026 194</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>13 838 916</u>	<u>14 026 694</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 614
Avräkningskonto HSB		1 640 423	1 930 153
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	53 016	18 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	83 139	86 692
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 776 578</u>	<u>2 040 759</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 776 578</u>	<u>2 040 759</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 615 494</u>	<u>16 067 453</u>




BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	102 615	102 615
Fond för yttre underhåll	136 016	236 858
<i>Summa bundet eget kapital</i>	238 631	339 473
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 827 288	2 474 421
Årets resultat	19 689	252 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 846 977	2 726 446
Summa eget kapital	3 085 608	3 065 919
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 604 816	3 186 096
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 604 816	3 186 096
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	281 280	8 981 280
Medlemmarnas inre fond	Not 14 42 712	42 712
Leverantörsskulder	156 683	394 052
Aktuell skatteskuld	Not 15 6 323	5 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 15 101	26 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 422 972	365 674
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	925 070	9 815 438
Summa skulder	12 529 886	13 001 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 615 494	16 067 453



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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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

MP
2022-12-16
Kickkare

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 055 576	2 035 164
Hysesintäkt lokaler	372 252	354 982
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	33 600
Hysesrabatter	-11 865	-1 440
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	96 600	96 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 696	7 131
Övriga primära intäkter och ersättningar	-35	1
	2 554 824	2 526 038

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-85 506	-107 376
El	-177 858	-113 307
Uppvärmning	-328 602	-345 922
Vatten	-167 748	-169 150
Renhållning	-45 794	-44 754
TV, bredband, iptelefoni	-97 463	-97 143
Serviceavtal	-17 273	-11 797
Förvaltningskostnader	-117 485	-135 730
Försäkringar	-29 337	-23 371
Fastighetsskatt	-85 514	-75 902
Övriga driftskostnader	-18 365	-31 405
	-1 170 945	-1 155 857

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-89 104	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-63 738	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-11 818
	-152 842	-11 818

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 000	-12 723
Övriga förvaltningskostnader	-142 980	-133 838
Kostnader överlåtelse och panter	-8 675	-6 895
Föreningsverksamhet	-4 607	-2 524
Kontorsutrustning och -material	-10 959	-5 147
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 294	-11 738
Förbrukningsinventarier	-5 040	-23 799
Medlemsavgifter HSB	-20 280	-20 021
Stämma och styrelse	-10 546	-2 405
Arrende, hyra, leasing	-59 427	-53 457
	-282 809	-272 547

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-62 420	-66 600
Löner för anställda	-85 028	-86 508
Vicevärdsarvode	-31 244	-30 000
Övriga arvoden	-7 300	-500
Övriga personalkostnader	-200	0
Revisionsarvode	-2 900	-2 650
Sociala avgifter	-23 421	-18 638
	-212 513	-204 896

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-397 821	-387 941
Markanläggningar	-29 620	-39 716
Installationer och inventarier	-7 337	-8 236
	-434 778	-435 893

7 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100

My

7 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 20 630 250 20 283 998

Årets investering byggnader 247 000 346 252

Ingående anskaffningsvärde mark 63 000 63 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 633 843 633 843

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 574 093 21 327 093

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -6 978 203 -6 590 262

Årets avskrivningar byggnader -397 821 -387 941

Ingående avskrivningar markanläggningar -337 369 -297 653

Årets avskrivningar markanläggningar -29 620 -39 716

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -7 743 013 -7 315 572

Utgående redovisat värde 13 831 080 14 011 521

Redovisade värden byggnader 13 501 226 13 652 047

Redovisade värden mark 63 000 63 000

Redovisade värden markanläggningar 266 854 296 474

Fastighetsbeteckning: Beväringen 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1972	18 600 000	5 200 000	23 800 000	19 114 000
Lokaler	1972	1 151 000	413 000	1 564 000	1 856 000
		19 751 000	5 613 000	25 364 000	20 970 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 620 000	13 620 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 620 000	13 620 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 57 007 57 007

Utgående anskaffningsvärden 57 007 57 007

Ingående avskrivningar -42 334 -34 098

Årets avskrivningar -7 337 -8 236

Utgående avskrivningar -49 671 -42 334

Utgående redovisat värde 7 336 14 673

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500
500 500

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	53 016	18 300
	<u>53 016</u>	<u>18 300</u>
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	30 774	0
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	12 700
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 375	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 990	73 992
	<u>83 139</u>	<u>86 692</u>
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	amortering
Stadshypotek AB	1,17%	10 000
Stadshypotek AB	1,64%	12 000
Stadshypotek AB	1,20%	59 280
Stadshypotek AB	3,16%	200 000
	<u>11 886 096</u>	<u>281 280</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		11 604 816
Nästa års amortering av långfristig skuld		281 280
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		281 280
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 125 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		10 479 696
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	42 712	42 712
	<u>42 712</u>	<u>42 712</u>
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 846	5 441
Slutskatteskuld föregående år	-1 523	2
	<u>6 323</u>	<u>5 443</u>
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 865	9 761
Personalens källskatt	2 483	2 390
Arbetsgivaravgifter	1 066	967
Övriga kortfristiga skulder	8 687	13 160
	<u>15 101</u>	<u>26 278</u>

MD
27 12 2022 16:00

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	67 320	63 750
Upplupna sociala avgifter	15 128	15 230
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 263	67 140
Upplupna räntekostnader	32 351	15 868
Upplupen revision	11 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 410	192 186
	<u>422 972</u>	<u>365 674</u>

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Denna årsredovisning är

signerad

2023-03-10


Bengt Hallerborn


Elna Hiller


Krister Dunberg


Lavdim Kurti


Lennart Östling


Uno Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

B/03 -2023


Natalia Karpiuk
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värend i Alvesta, org.nr. 729500-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värend i Alvesta för räkenskapsåret 2022-12-31.

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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Varend i Alvesta för räkenskapsåret 2022-12-31 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 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.

Alvesta

Vår revisionsberättelse

har avlämnats

13/03 - 2023

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalia Karpiuk
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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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