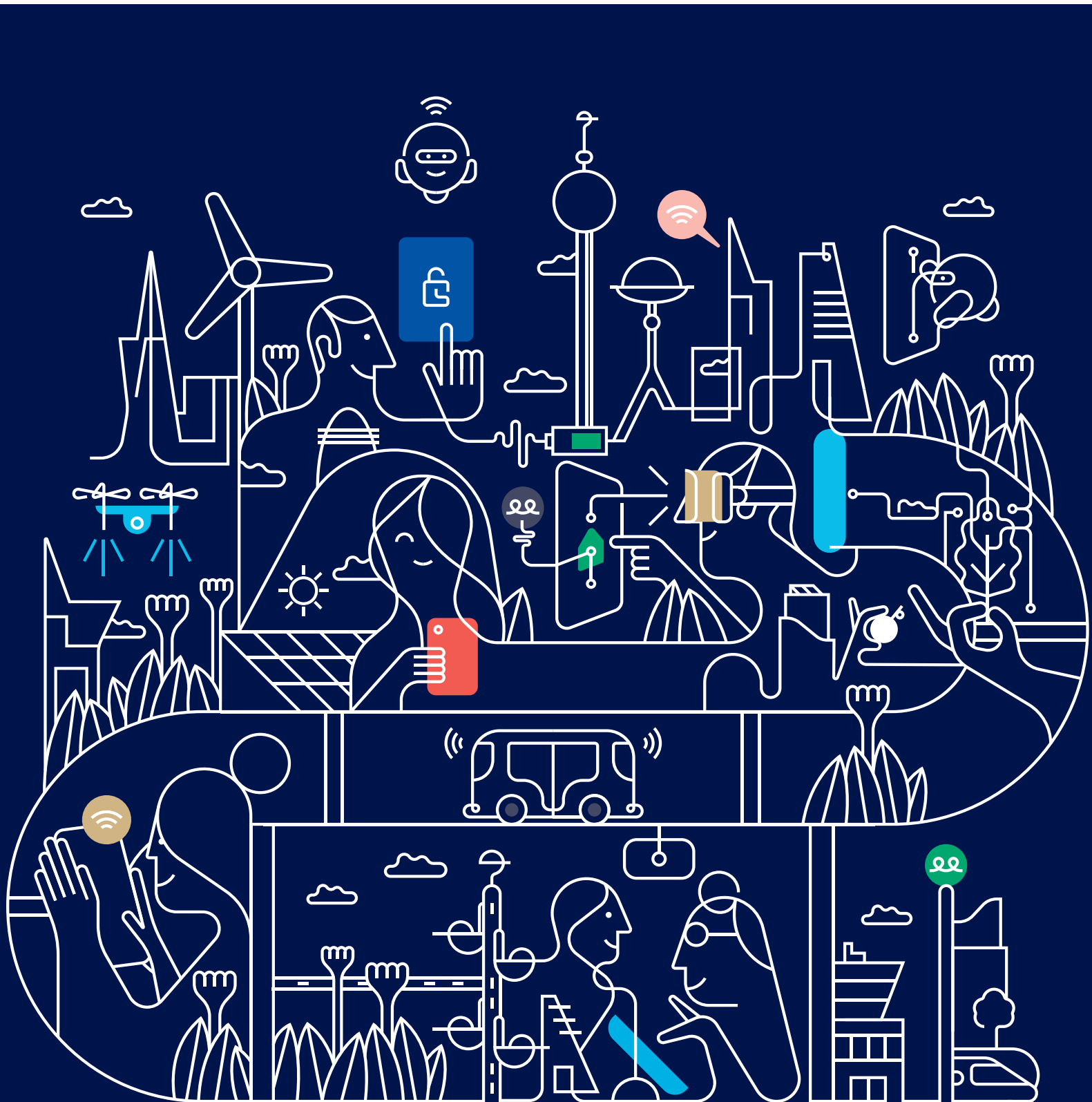




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hässleberg



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hässleberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hässleberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Olov Moberg	Ordförande
Jan-Erik Landell	Ledamot
Malin Sjödin	Ledamot
Rasmus Mikael Aspelin	Suppleant
Marcus Tony Fredriksson	Suppleant
Claes-Göran Sten Rapp	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Claes-Göran Sten Rapp	Ordinarie Extern	Lindbergs Grant Thornton
-----------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Anette Carlsson	Sammanställande
Dennis Ohlsson	
Inga-Lill Thim	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SAFIREN 8	1988	Hallsberg
ZIRKONEN 5	1989	Hallsberg
ZIRKONEN 6	1989	Hallsberg
TOPASEN 5, 7, 8, och 17	1988	Hallsberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är egen el-panna i alla lägenheter.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 6 flerbostadshus och 8 småhus.

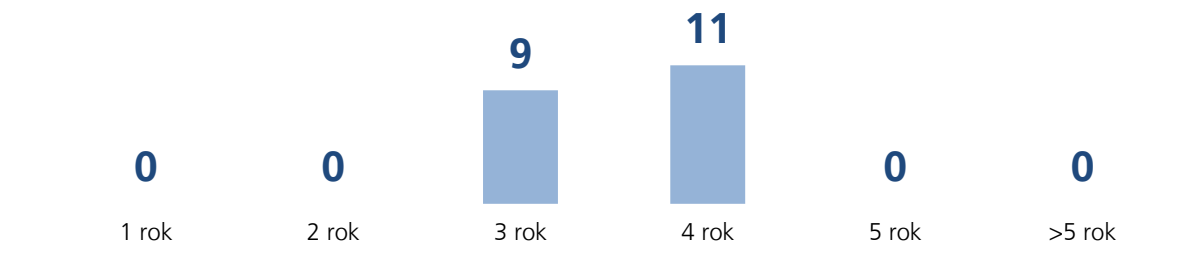
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 984 m², varav 1 984 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av garagedörrar, entrédörrar och altandörrar. Träolja till utvändiga trappor och skärmväggar	2022	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Fönsteråtgärder	2022	
Krypgrundskontroll, fönsteröversyn och pannöversyn	2021	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Träolja till utvändiga trappor och skärmväggar	2020	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Ventilationsrengöring. Ommålning av parhusen och garagen/halva beståndet.	2019	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Träolja till trappor och skärmväggar. Ommålning av enplanshusen och garagen/halva beståndet.	2018	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena.
Besiktning av grund, pannöversyn	2017	
Rengöring och sotning av imkanaler. Träolja till utvändiga trappor och skärmväggar.	2016	
Fönsteröversyn.		
Besiktning av grund, Pannöversyn	2015	
Träolja trapporna, skärmvägg	2014	
Översyn av dagvattenbrunnar	2013	
Pannöversyn		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garagedörrsbyte samt pannöversyn.	2023	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Taköversyn, ventilationskontroll, vindskontroll, träolja till trappor och skärmväggar	2024	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Pannöversyn, kontroll av dagvattenbrunnar, krypgrundskontroll	2025	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Garagetak- och hustaksåtgärder, träolja till alla utvändiga trappor och skärmväggar.	2026	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.
Ventilationsrengöring, pannöversyn, VA-ledningskontroll	2027	Påminn alla att hålla hängrännor och stuprör rena. Påminn muntligt att rensa bort mossor vid takfönster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Personuppgiftsbiträdesavtal	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Deklarationsombud	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Bostadsrättsföreningen har närhet till både skolor och naturen, samt mataffär mm.

Bostadsrättsföreningen har ingen gemensamhetslokal, inga lokaler för uthyrning, ingen gemensam grönyta, inget ansvar för någon gata, gatubelysning eller någon lekplats. Varje bostadsrätt sköter sin egen tomt.

Uppvärmning och varmvattenberedning sker som grund i varje lägenhet av en elpanna. Flera bostadsrätter har kompletterat sin uppvärmning med en luft/luftvärmepump.

Föreningens ekonomi

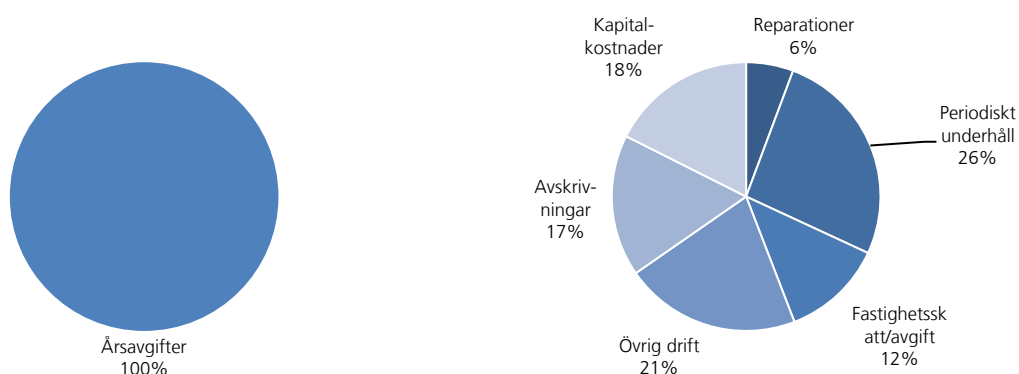
Omskrivning av ett lån resulterade i ökade räntekostnader med 58.000:-/år. Samtidigt ökades amorteringen med 42.624:-/år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 064 354	2 554 545
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 339 171	1 336 910
Finansiella intäkter	4 728	446
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 184
Ökning av kortfristiga skulder	6 892	64 285
	1 350 791	1 410 825
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	752 953	370 206
Finansiella kostnader	202 330	180 847
Ökning av kortfristiga fordringar	15 564	0
Minskning av långfristiga skulder	358 924	349 963
	1 329 771	901 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 085 374	3 064 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	21 020	509 808

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin släppte taget under året så att vi kunde genomföra 10 st styrelsemöten.

Årsstämman hölls den 17 maj på Knutens dagcentral.

Beslut om stadgeändring angående fönster och dörrar i §35 togs först på årsstämman samt en andra gång den 7 juni på en extra föreningsstämma vid bouleplanen i området.

Underhåll på en del fönster och dörrar samt utbyte av dåliga fönster utfördes av Kumlins Bygg.

Offerter på olika typer av garageportar togs in under hösten. Utsedd entreprenör blev Byggvaruförmedlingen i Sverige AB. Utbytet ska ske under första halvåret 2023.

Två informationsblad skickades till medlemmarna om bland annat avgiftshöjningen på 2% samt bytet av de gamla slagportarna till taksjutsportar med fjärrstyrd öppning.

Inköp av dator och skrivare gjordes till styrelsens sekreterare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 810	4 991	5 167	5 293
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	91	95	97
Soliditet (%)	27	25	22	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	589	609	-259
Nettoomsättning (tkr)	1 339	1 336	1 336	1 297

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 984 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	680 000	0	0	680 000
Upplåtelseavgifter	60 000	0	0	60 000
Fond för yttre underhåll	102 891	56 292	-20 770	67 369
S:a bundet eget kapital	842 891	56 292	-20 770	807 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 601 690	-56 292	609 672	2 048 311
Årets resultat	191 215	191 215	-588 902	588 902
S:a fritt eget kapital	2 792 906	134 923	20 770	2 637 212
S:a eget kapital	3 635 796	191 215	0	3 444 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	191 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 657 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-56 292</u>
summa balanserat resultat	2 792 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>102 890</u>
att i ny räkning överförs	2 895 796

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 339 171	1 336 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	638
Summa rörelseintäkter		1 339 171	1 336 910
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-634 107	-279 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 434	-71 056
Personalkostnader	Not 6	-22 412	-19 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 401	-197 401
Summa rörelsekostnader		-950 354	-567 607
RÖRELSERESULTAT		388 817	769 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 330	-180 847
Summa finansiella poster		-197 602	-180 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 215	588 902
ÅRETS RESULTAT		191 215	588 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	10 295 424	10 492 825
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 295 424	10 492 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 297 424	10 494 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 407	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 095 723	3 065 546
Summa kortfristiga fordringar		3 102 130	3 065 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 102 130	3 065 546
SUMMA TILLGÅNGAR		13 399 554	13 560 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		740 000	740 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	102 891	67 369
Summa bundet eget kapital		842 891	807 369
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 601 690	2 048 311
Årets resultat		191 215	588 902
Summa fritt eget kapital		2 792 906	2 637 212
SUMMA EGET KAPITAL		3 635 796	3 444 581
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 980 415	7 223 764
Summa långfristiga skulder		5 980 415	7 223 764
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 562 745	2 678 320
Leverantörsskulder		18 133	42 454
Skatteskulder		64 688	36 914
Övriga skulder		0	8 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 777	125 833
Summa kortfristiga skulder		3 783 343	2 892 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 399 554	13 560 371

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	80 år	80 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 336 280	1 336 280
Överlåtelse/pantsättning	2 899	0
Öresutjämning	-8	-8
	1 339 171	1 336 272

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	638
	0	638

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Förbrukningsmateriel	3 917	1 551
		3 917	1 551
	Reparationer		
	Lås	372	0
	VVS	775	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 350
	Fönster	61 254	0
	Vattenskada	4 042	0
		66 443	3 350
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	61 200	0
	Balkonger/altaner	0	20 770
	Garage/parkering	240 588	0
		301 788	20 770
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 530	90 215
	Kabel-TV	24 699	23 565
		121 229	113 780
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 730	140 457
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	634 107	279 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 313
	Föreningskostnader	3 530	1 481
	Styrelseomkostnader	3 163	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 498	0
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	45 562	44 576
	Administration	19 476	2 886
	Föreningsavgifter	0	280
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		96 434	71 056

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 998	18 994
	Sociala kostnader	3 414	248
		22 412	19 242

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	197 401	197 401
		197 401	197 401
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 215 393	16 215 393
	Utgående anskaffningsvärde	16 215 393	16 215 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 722 568	-5 525 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-197 401	-197 401
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 919 969	-5 722 568
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 295 424	10 492 825
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 215 000	1 215 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 878 000	14 878 000
	Taxeringsvärde mark	3 886 000	3 886 000
		18 764 000	18 764 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 764 000	18 764 000
		18 764 000	18 764 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 870	25 870
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 870	25 870
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 870	-25 870
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 870	-25 870
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		10 349	1 192
Klientmedel hos SBC		2 030 646	2 013 943
Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 411
		3 095 723	3 065 546

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		67 369	41 077
Reservering enligt stadgar		56 292	56 292
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-20 770	-30 000
Vid årets slut		102 891	67 369

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,090 %	2 319 396	2 362 020	2026-06-30
Handelsbanken	1,690 %	3 284 929	3 366 037	2023-06-30
Handelsbanken	1,750 %	1 599 825	1 775 417	2030-12-01
Handelsbanken	2,140 %	1 674 780	1 715 180	2031-09-30
Handelsbanken	2,140 %	664 230	683 430	2031-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 543 160	9 902 084	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 562 745	-2 678 320	
		5 980 415	7 223 764	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 748 540 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 383 000	45 383 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	18 990	9 380
	Avgifter och hyror	118 787	116 453
		137 777	125 833

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbytet av garageportarna till takskjutportar kommer att ske under våren 2023.

Årsavgifterna kommer troligen att höjas under 2024 på grund av de ökade räntekostnaderna. Dessutom kommer kostnaderna för det planerade underhållet de närmsta åren att vara högre än genomsnittet med den planerade takrenoveringen samt fasadmålningen.

Styrelsens underskrifter

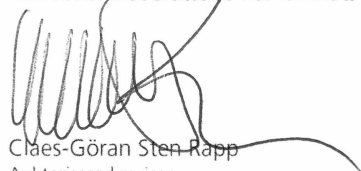
Hallsberg den 31 / 3 2023


Hans Olov Möberg
Ordförande


Jan-Erik Landell
Ledamot


Malin Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2023


Claes-Göran Sten Rapp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hässleberg

Org.nr. 716453 - 0508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hässleberg för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hässlebergs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hässleberg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hässleberg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 5 april 2023

Claes Göran Rapp

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se