



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Alirgården I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Alirgården I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0546 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklinten 3		1967
Lövkojan 2		1967

Totalt 2 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	144
11	förråd	53
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2898
24	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 92 objekt		3095

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

1 lokal används av föreningen som övernattningslägenhet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Östergård	Ordförande
Christer Andersson	Ledamot
Hans Flodin	Ledamot/vice ordförande
Sune Thalín	HSB-ledamot
Ingegerd Jonsson	Ledamot/sekreterare
Kjell Sundström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Östergård, Hans Flodin och Kjell Sundström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Östergård, Ingegerd Jonsson, Hans Flodin, Kjell Sundström, två i förening.

Revisorer har varit: Ulla Olsson med Mikael Elfberg som revisorsuppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ingrid Larsson (sammankallande) och Annelie Malmberg, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Åke Strid.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3%.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 106 000 kr och följer fastställd underhållsplan

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2022-08-29.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Byte av armaturer till LED på all yttre belysning, alla trapphus och källargångar. Ny torktumlare installerad samt förbättring av ventilation i tvättstuga. Nytt bastuaggregat. Häckar utanför fastigheten har tagits bort. Reparation av 7 st takhuvar har utförts under hösten.
2019	Energideklaration har utförts. Tak har satts upp över bakre ingången. Sopkärl för glas, plåt och matavfall har införskaffats. Byte av 2 st tvättmaskiner. Postboxar har satts upp i trapphusen.
2020	Asfaltering utanför fastigheten, ca 270 m ² .
2021	Borttagning av stubbar samt inköp av 2 st trädgårdsbord.
2022	Byte av 63 st lägenhetsdörrar. Ommålning av balkonger utvändigt. Ommålning av sockel. Nytt avtal med Telia, kollektivt bredband och TV, ingår i avgiften numera.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har inga större planerade åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	101	128	149	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 489	1 190	1 245	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	151	164	154	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	352	335	298	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	605	588	576	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	603	587	574	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 868	1 817	1 776	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	173	206	0	0
Soliditet, %	36	42	39	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2020-2022. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	271 795	0	0	271 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 238 151	0	-144 000	1 094 151
S:a bundet eget kapital, kr	1 509 946	0	-144 000	1 365 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 527 814	173 403	144 000	1 845 217
Årets resultat, kr	173 403	-173 403	-166 507	-166 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 701 217	0	-22 507	1 678 710
S:a eget kapital, kr	3 211 163	0	-166 507	3 044 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 000 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	1 701 217
Årets resultat, kr	-166 507
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 678 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 678 710

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 867 600	1 817 459
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 867 600	1 817 459
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 089 889	-1 037 149
Underhåll enligt plan	Not 4	-250 000	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 493	-185 786
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 439	-120 386
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 886	-224 287
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-37 089	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 936 797	-1 567 608
RÖRELSERESULTAT		-69 197	249 852
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		72	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 789	-75 273
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 594	-1 209
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-97 311	-76 449
ÅRETS RESULTAT		-166 507	173 403

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 851 209	6 938 047
Inventarier och installationer	Not 11	26 043	36 225
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 877 253</u>	<u>6 974 272</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 877 253</u>	<u>6 974 272</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		384 293	558 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 504	8 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 193	92 739
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>500 989</u>	<u>659 455</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	15 412	11 269
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 412</u>	<u>11 269</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>516 402</u>	<u>670 724</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 393 654</u>	<u>7 644 995</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	271 795	271 795
Fond för yttre underhåll	1 094 151	1 238 151
Summa bundet eget kapital	1 365 946	1 509 946
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 845 217	1 527 814
Årets resultat	-166 507	173 403
Summa fritt eget kapital	1 678 710	1 701 217
Summa eget kapital	3 044 655	3 211 163
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 838 000
Summa långfristiga skulder	3 838 000	3 510 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	772 000	172 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	401 348
Leverantörsskulder	40 886	89 096
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	286 932
Summa kortfristiga skulder	1 510 999	923 833
Summa skulder	5 348 999	4 433 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 393 654	7 644 995

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:	10 - 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.

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	956 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 717 620	1 667 496
Årsavgifter lokaler	122 124	120 852
Årsavgiftsrabatt	0	30 408
Årsavgiftsbortfall lokaler	-3 737	-7 044
Hysesintäkt lokaler	15 624	12 324
Hysesintäkt garage och bilplatser	89 400	88 400
Hysesintäkt övrigt	1 296	1 296
Hysesrabatter	-28 188	-60 816
Avsatt till inre fond	-54 383	-54 383
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 643	7 378
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 202	11 549
	1 867 600	1 817 459
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-57 995	-92 012
El	-52 279	-50 686
Uppvärmning	-307 589	-325 605
Vatten	-108 665	-132 481
Renhållning	-78 172	-49 842
TV, bredband, iptelefoni	-109 123	-40 500
Serviceavtal	-547	-11 053
Förvaltningskostnader	-266 936	-245 300
Försäkringar	-38 577	-30 649
Fastighetsskatt	-66 870	-50 759
Övriga driftskostnader	-3 137	-8 262
	-1 089 889	-1 037 149
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll målning balkonger och sockel	-250 000	0
	-250 000	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-9 575
Övriga förvaltningskostnader	-98 851	-95 335
Kostnader överlåtelse och panter	-1 673	-8 324
Föreningsverksamhet	-18 725	-13 415
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 587	-2 189
Förbrukningsinventarier	-1 000	0
Medlemsavgifter HSB	-22 100	-18 100
Arrende, hyra, leasing	-47 382	-38 848
	-203 493	-185 786
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-53 650	-47 670
Löner för anställda	-3 600	-1 800
Vicevärdsarvode	-47 244	-47 244
Revisionsarvode	-2 700	-2 650
Sociala avgifter	-21 245	-21 022
	-128 439	-120 386

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-199 433	-197 001
Markanläggningar	-18 271	-18 271
Installationer och inventarier	-10 182	-9 015
	<u>-227 886</u>	<u>-224 287</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång; utrantering dörrar	-37 089	0
	<u>-37 089</u>	<u>0</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter och kostnad för kortkonto	-1 594	-1 209
	<u>-1 594</u>	<u>-1 209</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 774 740	9 774 740
Årets försäljning, utträngning dörrar	-53 700	0
Årets investering dörrar	1 167 956	0
Ingående anskaffningsvärde mark	185 000	185 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	387 781	387 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 461 777	10 347 521

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 305 912	-3 108 911
Årets försäljning, utträngning dörrar	16 611	0
Årets avskrivningar byggnader	-199 433	-197 001
Ingående avskrivningar markanläggningar	-103 561	-85 290
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 271	-18 271
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 610 567	-3 409 474

Utgående redovisat värde

7 851 209 6 938 047

Redovisade värden byggnader	7 400 261	6 468 827
Redovisade värden mark	185 000	185 000
Redovisade värden markanläggningar	265 948	284 220

Fastighetsbeteckning: Blåklinten 3, Lövköjan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	15 400 000	3 380 000	18 780 000	14 473 000
Lokaler	1967	618 000	435 000	1 053 000	734 000
		16 018 000	3 815 000	19 833 000	15 207 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 800 000	4 800 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	97 354	73 854
Årets investeringar; Bänkbord	0	23 500
Utgående anskaffningsvärden	97 354	97 354
Ingående avskrivningar	-61 129	-52 115
Årets avskrivningar	-10 182	-9 015
Utgående avskrivningar	-71 311	-61 129
Utgående redovisat värde	26 043	36 225

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 504	4 040
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 338
	7 504	8 378

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	42 342	38 577
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 268	6 756
Förutbetalad lokal	0	7 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 583	40 150
	109 193	92 739

Not 14 BANK

Swedbank och Länsförsäkringar	15 412	11 269
	15 412	11 269

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk	1,60%	2024-06-30	2 100 000	0
Länsförsäkringar Bank & Försäk	3,05%	2025-06-30	810 000	172 000
Länsförsäkringar Bank & Försäk	1,48%	2023-09-30	600 000	0
Länsförsäkringar Bank & Försäk	3,65%	2029-03-31	1 100 000	0
			4 610 000	172 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 838 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				172 000
Lån som ska konverteras inom ett år				600 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				772 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				688 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 750 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				1 100 000

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	373 211	411 908
Avsättning	54 383	54 383
Uttag	-26 247	-93 080
	401 348	373 211

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 415	1 194
	7 415	1 194

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 181	1 541
Arbetsgivaravgifter	1 237	1 360
	2 418	2 901

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	28 250	28 120
Upplupna sociala avgifter	8 876	8 835
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 031	29 680
Upplupna räntekostnader	5 599	6 036
Upplupen revision	11 000	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 214	167 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 962	35 268
	286 932	285 431

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Andersson

.....
Hans Östergård

.....
Hans Flodin

.....
Ingegerd Jonsson

.....
Kjell Sundström

.....
Sune Thalín

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

.....
Ulla Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alirgården i Bollnäs, org.nr. 786500-0546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alirgården i Bollnäs för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Alirgården i Bollnäs för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Alirgården I Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS ÖSTERGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:05:36



SUNE THALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:08:46



INGEGERD JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 12:41:00



KJELL SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 06:30:12



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 12:00:10



HANSOLOF FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 20:40:09



ULLA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:25:22



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 08:25:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Alirgården I Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:26:04



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 08:23:26



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.