



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen med säte i Kalmar org.nr. 769632-4891 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödlöken 1		2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3675
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>3675</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karin Westbergh	Ordförande	2020-08-31
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2020-10-05
Linn Widlund	Ledamot	2018-06-18
Linda Andersson	Ledamot	2022-06-30
Joel Eliasson	Ledamot	2021-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Westbergh och Linn Widlund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Karin Westbergh, Linn Widlund, Linda Andersson, Joel Eliasson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Marianne Oscarsson (ordförande), Christer Laneborg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 8 medlemmar.

På föreningsstämman valdes Linda Andersson in i styrelsen. Muhamer Mustafa valdes till föreningsrevisor.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2022-11-30.

Under hösten hölls en medlemsaktivitet i form av fika och plantering av lökar i gemensamma rabatter.

Styrelsen lyfte samtidigt frågan om intresse finns för pallkrageodling och loppis till våren.

Under hösten har digital köhantering gällande parkeringsplatser och förråd införts.

Styrelsen jobbar aktivt med att skapa balans i ekonomin för att på sikt få ett positivt resultat i föreningen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Energideklaration
2021	OVK

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 9 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	118	112	126	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 815	12 878	12 935	12 989	13 038
Räntekänslighet, %	19	21	22	22	35
Energikostnad, kr/kvm	155	168	165	183	102
Driftskostnad, kr/kvm	333	361	373	349	233
Årsavgifter, kr/kvm	667	607	589	589	589
Totala intäkter, kr/kvm	816	750	732	719	438
Nettoomsättning, tkr	2 999	2 755	2 690	2 643	1 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	-409	-800	-822	-770	-435
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Inflyttning i föreningen påbörjades under april 2018.

**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.

Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

**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).

Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	82 765 000	0	0	82 765 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	450 000	0	119 850	569 850
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>83 215 000</b>	<b>0</b>	<b>119 850</b>	<b>83 334 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 531 717	-799 821	-119 850	-3 451 387
Årets resultat, kr	-799 821	799 821	-409 406	-409 406
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 331 538</b>	<b>0</b>	<b>-529 256</b>	<b>-3 860 793</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>79 883 462</b>	<b>0</b>	<b>-409 406</b>	<b>79 474 057</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 150 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	-3 331 537
Årets resultat, kr	-409 406
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 150
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 860 793</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 860 793</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 998 963	2 755 335
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 998 963</b>	<b>2 755 335</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 225 323	-1 324 838
Övriga externa kostnader	Not 4	-245 701	-257 228
Personalkostnader	Not 5	-48 041	-55 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 233 534	-1 233 534
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 752 599</b>	<b>-2 871 493</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>246 364</b>	<b>-116 158</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		313	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 083	-683 663
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-655 770</b>	<b>-683 663</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-409 406</b>	<b>-799 821</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-409 406</b>	<b>-799 821</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 936 843	126 170 377
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>124 936 843</u>	<u>126 170 377</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>124 937 343</b></u>	<u><b>126 170 877</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250	188
Övriga fordringar	Not 9	1 044 114	1 387 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 512	69 344
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 082 876</u>	<u>1 457 045</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	0	104 908
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>104 908</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 082 876</b></u>	<u><b>1 561 953</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>127 020 219</b></u>	<u><b>127 732 830</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 765 000	82 765 000
Fond för yttre underhåll		569 850	450 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>83 334 850</u>	<u>83 215 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 451 387	-2 531 717
Årets resultat		-409 406	-799 821
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 860 793</u>	<u>-3 331 537</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>79 474 057</b></u>	<u><b>79 883 463</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 868 448	47 097 990
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 868 448</u>	<u>47 097 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		21 226 860	227 140
Leverantörsskulder		68 212	172 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	382 642	351 584
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 677 714</u>	<u>751 377</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>47 546 162</b></u>	<u><b>47 849 367</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>127 020 219</b></u>	<u><b>127 732 830</b></u>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

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

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 452 020	2 229 192
Hysesintäkt garage och bilplatser	171 300	140 500
Hysesintäkt övrigt	33 000	25 050
Konsumtionsavgift el	172 486	179 451
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	146 520	146 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 045	10 130
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 592	24 493
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-1
	<b>2 998 963</b>	<b>2 755 335</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-31 094	-79 040
El	-189 426	-184 730
Uppvärmning	-209 743	-232 894
Vatten	-171 575	-200 493
Renhållning	-104 355	-108 299
TV, bredband, iptelefoni	-146 873	-146 683
Obligatoriska besiktningar	-19 958	-45 000
Serviceavtal	-3 750	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 524	-18 856
Förvaltningskostnader	-229 097	-236 766
Försäkringar	-42 512	-49 211
Periodiskt underhåll	-30 150	0
Övriga driftskostnader	-26 266	-22 866
	<b>-1 225 323</b>	<b>-1 324 838</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-30 150	0
	<b>-30 150</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-7 375	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-195 476	-183 441
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-952
Kostnader överlåtelse och pant	-15 196	-24 046
Föreningsverksamhet	-223	0
Konsulter	0	-7 563
Medlemsavgifter HSB	-23 232	-22 937
Stämma och styrelse	-4 199	-3 664
	<b>-245 701</b>	<b>-257 228</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 500	-45 500
Övriga personalkostnader	-71	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-9 470	-10 393
	<b>-48 041</b>	<b>-55 893</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 233 534	-1 233 534
	<b>-1 233 534</b>	<b>-1 233 534</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 123 353 399 123 353 399

Ingående anskaffningsvärde mark 6 925 200 6 925 200

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 130 278 599 130 278 599****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 108 222 -2 874 688

Årets avskrivningar byggnader -1 233 534 -1 233 534

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 341 756 -4 108 222****Utgående redovisat värde****124 936 843 126 170 377**

Redovisade värden byggnader 118 011 643 119 245 177

Redovisade värden mark 6 925 200 6 925 200

**Fastighetsbeteckning: Kalmar Rödlöken 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	63 000 000	11 000 000	74 000 000	56 000 000
		<b>63 000 000</b>	<b>11 000 000</b>	<b>74 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Ställda säkerheter****2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsinteckning 48 000 000 48 000 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 48 000 000 48 000 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

**500 500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 1 044 111 1 387 510

Skattekonto 3 3

**1 044 114 1 387 513****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 12 920 12 422

Förutbetald kabel-TV och bredband 0 24 453

Upplupna ränteintäkter 313 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 25 279 32 469

**38 512 69 344****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-22	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 KASSA OCH BANK**

Swedbank

0 104 908

**0 104 908**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,10%	2026-05-15	21 094 805	111 415
SBAB	1,75%	2023-06-08	21 094 805	111 415
SBAB	1,05%	2025-08-15	4 905 698	20 640
			<b>47 095 308</b>	<b>243 470</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>25 868 448</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				132 055
Lån som ska konverteras inom ett år				21 094 805
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>21 226 860</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				973 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				45 877 958
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 159	66 807
Upplupen revision	11 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	277 085	253 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 398	16 826
	<b>382 642</b>	<b>351 584</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Joel Eliasson

.....  
Karin Westbergh

.....  
Linda Andersson

.....  
Linn Widlund

.....  
Mårten Lindberg

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

Muhamer Mustafa  
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen, org.nr. 769632-4891

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 revisions sed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Muhamer Mustafa  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN WESTBERGH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:54:57



**LINDA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 11:28:28



**JOEL ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 08:49:40



**MÅRTEN LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 13:29:28



**LINN WIDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 10:49:29



**MUHAMER MUSTAFA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 21:00:46



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:22:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MUHAMER MUSTAFA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 20:47:06



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:22:03



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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 star något i årsredovisningen.