



# ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Målaren I Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö

Org. nr. 727000-0537

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Målaren i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Repslagaregatan 3 A-B och Stockholmsvägen 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	282 m <sup>2</sup>
		12 st	2 rok	724 m <sup>2</sup>
		6 st	3 rok	463 m <sup>2</sup>
		24 st		1 469 m <sup>2</sup>
Lokaler		2 st		12 m <sup>2</sup>
P-platser		15 st		
		17 st		12 m <sup>2</sup>
Totalt		41 st		1 481 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Bytt vindskivor, takrännor, stuprör, takfötter de är både tvättade och målade (2020).
- Ny tvättmaskin (2020).
- Tvätt och målning av balkonger (2020).
- Bytt källardörrar inne och ute (2021).
- Påbörjat asfaltering (2021).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Målning av fasad och grund även ny träpanel/målning på burspråk på Stockholmsvägen 3.
- Moss-kembehandling av båda taken.
- Slutfört asfalteringsarbetet runt fastigheten och på Repslagargatan har man linje markerat p-platserna.
- En ny tvättmaskin.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastighetsbesiktning gjordes 2022-10-13.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadmålning och målning av grund på Repslagargatan.
- Lagningsarbete på utvändiga betongtrappor, källargångar och även plantera häck framför gräsytor på Stockholmsvägen.
- Elnstallation byte lysrör i källare och vind.
- Värmekulvert och reglerventiler.

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat grillkväll, städdag i källarna och adventsfika under 2022.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2022-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 % 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 709 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

**Antagande av HSB-koden**

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

**Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (föregående års antal 29) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Birgit Andersson	ordförande
Camilla Sverker	vice ordförande/sekreterare
Olle Nordqvist	ledamot
Bo Granstedt	ledamot
Ulf Jonsson	ledamot
Monica Ahlenius	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgit Andersson, Bo Granstedt och Ulf Jonsson  
Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Olle Nordqvist, Bo Granstedt, Birgit Andersson, Camilla Sverker och Monica Ahlenius, två i förening.

Styrelsen beslutar att inte tillsätta någon vicevärd tills vidare.

Revisor har varit P-G Dolk , vald av föreningen, samt enrevisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgit Andersson med Camilla Sverker som suppleant.

Valberedning har varit Ann Johansson.

**Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	989	990	984	945	950
Res. efter finansiella poster, tkr	-107	9	-149	-74	47
Soliditet, %	46 %	72 %	74 %	55 %	56 %
Balansomslutning, tkr	2 400	1 685	1 617	2 415	2 520
Eget kapital, tkr	1 104	1 211	1 202	1 351	1 426
Taxeringsvärde, tkr	9 952	8 569	8 569	8 569	6 835
- varav byggnad, tkr	7 200	6 000	6 000	6 000	5 000
Underhållsfond tkr	951	1 055	1 048	1 250	1 305
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	644	613	613	601	601
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	545	0	0	387	418
Belåningsgrad,%	8	0	0	7	10
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	12	0	7	9	10

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 605	0	1 055 304	136 171	9 240
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	9 240	-9 240
			1 055 304	145 411	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			108 000	-108 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22			-212 146	212 146	
Årets resultat					-107 125
Belopp vid årets slut	10 605	0	951 158	249 557	-107 125

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	249 557
Årets resultat	<u>-107 125</u>
Till stämmans förfogande	142 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll (utrangering)	-38 288
Balanserat resultat	<u>180 721</u>
	142 433

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 912 870 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	989 086	990 261
Summa rörelsens intäkter		<u>989 086</u>	<u>990 261</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-686 117	-732 298
Periodiskt underhåll	Not 3	-212 146	-140 161
Utrangering	Not 3	-38 288	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 500	-23 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-48 967	-60 318
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 934	-26 029
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 079 952</u>	<u>-982 005</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-90 867</b>	<b>8 256</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 435	985
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-17 693</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		<u>-16 258</u>	<u>985</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-107 125</b>	<b>9 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-107 125</b>	<b>9 240</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 7	1 380 260	558 232
Mark		25 000	25 000
		<u>1 405 260</u>	<u>583 232</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 405 760</u>	<u>583 732</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		911 504	1 017 091
Övriga fordringar	Not 9	13 460	13 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 766	64 327
		<u>984 730</u>	<u>1 094 638</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 718	7 129
		<u>9 718</u>	<u>7 129</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>994 448</u>	<u>1 101 768</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>2 400 208</u></b>	<b><u>1 685 499</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 605	10 605
Fond för yttre underhåll	951 158	1 055 304
	<u>961 763</u>	<u>1 065 909</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	249 557	136 171
Årets resultat	-107 125	9 240
	<u>142 433</u>	<u>145 411</u>
Summa eget kapital	<u>1 104 196</u>	<u>1 211 320</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 800 000	0
	<u>800 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	133 375	57 569
Skatteskulder	3 940	544
Fond för inre underhåll	236 621	227 829
Övriga skulder	Not 12 10 514	1 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 111 563	186 945
	<u>496 012</u>	<u>474 179</u>
Summa skulder	<u>1 296 012</u>	<u>474 179</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>2 400 208</u></b>	<b><u>1 685 499</u></b>



## Noter

2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,11
Ombyggnader	4,99

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	945 912	900 900
Hyror	13 827	12 230
Elintäkter	45 077	52 678
Övriga intäkter	9 965	50 065
Bruttoomsättning	1 014 781	1 015 873
Hysesbortfall	-2 704	-2 620
Avsatt till inre fond	-22 992	-22 992
	<b>989 086</b>	<b>990 261</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	121 241	119 924
Reparationer	41 052	22 530
El	61 570	68 985
Uppvärmning	228 165	246 628
Vatten	58 510	57 824
Sophämtning	31 609	27 538
Övriga avgifter	18 651	16 529
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 856	25 707
Förvaltningsarvoden	65 934	61 931
Övriga driftskostnader	29 531	84 702
	<b>686 117</b>	<b>732 298</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	212 146	140 161
Utrangering	38 288	0
	<b>250 434</b>	<b>140 161</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	10 800	10 500
Medlemsavgifter	12 700	12 700
	<b>23 500</b>	<b>23 200</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	29 833	27 400
Vicevärdsarvode	11 500	24 000
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	154	1 281
Sociala kostnader	6 280	6 437
	<b>48 967</b>	<b>60 318</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	70 934	26 029
	<b>70 934</b>	<b>26 029</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 299 366	2 299 366
Årets investeringar	931 250	0
Årets försäljning/ utrangering	-104 649	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 125 967</u>	<u>2 299 366</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 741 134	-1 715 105
Årets avskrivningar	-70 934	-26 029
Årets försäljning/utrangering	66 361	0
Utgående avskrivningar	<u>-1 745 707</u>	<u>-1 741 134</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 380 260</b>	<b>558 232</b>
Taxeringsvärde för Målaren 11		
Byggnad - bostäder	<u>7 200 000</u>	<u>6 000 000</u>
	7 200 000	6 000 000
Mark - bostäder	<u>2 752 000</u>	<u>2 569 000</u>
	2 752 000	2 569 000
Taxeringsvärde totalt	9 952 000	8 569 000
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	209
Skattekonto	13 040	13 011
Övriga fordringar	420	0
	<u><b>13 460</b></u>	<u><b>13 220</b></u>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>59 766</u>	<u>64 327</u>
	<b>59 766</b>	<b>64 327</b>

Noter		2022-01-01	2021-01-01		
		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	520782	4,27%	2030-06-30	400 000	0
Stadshypotek AB	520783	4,20%	2026-06-30	400 000	0
				800 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>800 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					800 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<i>Varav obelånade</i>				<i>70 300</i>	<i>900 000</i>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				6 399	562
Arbetsgivaravgifter				4 115	191
Mervärdesskatt				0	539
				<b>10 514</b>	<b>1 292</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader				16 355	94 297
Förutbetalda hyror och avgifter				95 208	92 648
				<b>111 563</b>	<b>186 945</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Eksjö

.....  
Birgit Andersson.....  
Bo Granstedt.....  
Camilla Sverker.....  
Monica Ahlenius.....  
Olle Nordqvist.....  
Ulf Jonsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
P-G Dolk  
Av föreningen vald revisor.....  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Eksjö, org.nr. 727000-0537

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Eksjö 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Målaren i Eksjö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eksjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

P-G Dolk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Målaren I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGIT ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:23:12



**BO GRANSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:05:58



**MONICA AHLENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:39:46



**CAMILLA SVERKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 16:04:49



**ULF JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 20:02:19



**OLLE NORDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:46:35



**P-G DOLK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:02:32



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:31:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Målaren I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**P-G DOLK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:01:06



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:31:52





# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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