



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hörnan i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hörnan i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0448 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bocken 1		1962

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2200
3	lokaler (hyresrätt)	162
4	garageplatser	54
6	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2416

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 4 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Åstrand	Ordförande	2022-01-01
Barbara Blomqvist	Ledamot	2022-01-01
Lena Kjellgren	Ledamot	2022-01-01
Märit Nilsson	Ledamot	2022-01-01
Mikael Gunnarsson	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2022-01-01
Joakim Karlsson	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbara Blomqvist och Märit Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Åstrand, Barbara Blomqvist, Lena Kjellgren och Joakim Karlsson

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Jonas Nordin (ordförande) och Alexander Pilbark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-11-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Fasadrenovering
2010	Stambyte samt badrumsrenovering
2014	Fiberinstallation
2016	Fönsterbyte
2019	Energideklaration
2020	OVK
2022	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	225	233	211	239
Skuldsättning, kr/kvm	2 711	1 953	2 031	2 110	2 189
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	143	148	133	137	129
Driftskostnad, kr/kvm	275	282	269	268	253
Årsavgifter, kr/kvm	658	645	638	629	629
Totala intäkter, kr/kvm	643	636	627	626	648
Nettoomsättning, tkr	1 518	1 501	1 474	1 450	1 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	330	239	252	193
Soliditet, %	38	43	40	38	35

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 totala 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	80 000	0	0	80 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	953 354	0	114 452	1 067 806
S:a bundet eget kapital, kr	1 033 354	0	114 452	1 147 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 376 501	330 034	-114 452	2 592 083
Årets resultat, kr	330 034	-330 034	270 710	270 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 706 535	0	156 258	2 862 793
S:a eget kapital, kr	3 739 889	0	270 710	4 010 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 548 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 706 535
Årets resultat, kr	270 710
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 548
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 862 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 862 793

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	1 517 759	1 502 080
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 517 759	1 502 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-649 812	-666 658
Underhåll enligt plan	Not 4	-21 548	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 756	-150 807
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 731	-102 589
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 760	-201 655
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 156 607	-1 121 709
RÖRELSERESULTAT		361 152	380 371
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 300	6 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 742	-57 332
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-90 442	-50 337
ÅRETS RESULTAT		270 710	330 034

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 476 031	6 399 908
Inventarier och installationer	Not 9	0	13 665
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	38 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 476 031	6 451 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 476 531	6 452 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 116 309	832 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 930	66 322
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 154 239	898 768
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 154 239	2 198 768
SUMMA TILLGÅNGAR		10 630 770	8 651 216

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 000	80 000
Fond för yttre underhåll	1 067 806	953 354
Summa bundet eget kapital	1 147 806	1 033 354
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 592 083	2 376 501
Årets resultat	270 710	330 034
Summa fritt eget kapital	2 862 793	2 706 535
Summa eget kapital	4 010 599	3 739 889
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 878 020	4 424 184
Summa långfristiga skulder	3 878 020	4 424 184
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 522 164	186 664
Leverantörsskulder	36 932	117 125
Aktuell skatteskuld	Not 15 4 905	3 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	1 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 178 150	178 722
Summa kortfristiga skulder	2 742 151	487 143
Summa skulder	6 620 171	4 911 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 630 770	8 651 216

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 15 - 120 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.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 446 672	1 418 292
Hysesintäkt lokaler	37 200	36 468
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 408	26 680
Hysesintäkt övrigt	1 650	8 166
Konsumtionsavgift el	240	240
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 590	10 707
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	1 527
	1 517 759	1 502 080
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 216	-30 558
El	-31 022	-27 240
Uppvärmning	-224 685	-240 547
Vatten	-82 442	-81 021
Renhållning	-44 956	-44 545
TV, bredband, iptelefoni	-114 837	-114 807
Serviceavtal	-3 079	-3 053
Förvaltningskostnader	-53 072	-59 527
Försäkringar	-14 299	-16 462
Fastighetsskatt	-55 435	-48 185
Övriga driftskostnader	-770	-713
	-649 812	-666 658
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-21 548	0
	-21 548	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-89 132	-86 021
Kostnader överlåtelse och panter	-4 589	-10 238
Föreningsverksamhet	-2 622	-10 394
Kontorsutrustning och -material	0	-388
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-120
Konsulter	-3 500	-13 488
Förbrukningsinventarier	-1 572	-2 799
Medlemsavgifter HSB	-16 672	-16 457
Stämma och styrelse	-2 494	-527
	-131 756	-150 807
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 850	-53 350
Vicevärdsarvode	-26 253	-35 004
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 628	-11 235
	-98 731	-102 589
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-241 095	-187 989
Installationer och inventarier	-13 665	-13 666
	-254 760	-201 655

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 169 030	10 169 030
Årets försäljning, utrangering byggnad	-156 537	0
Årets investering byggnader	2 317 218	0
Ingående anskaffningsvärde mark	123 100	123 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 452 811	10 292 130

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 892 222	-3 704 233
Årets försäljning, utrangering byggnad	156 537	0
Årets avskrivningar byggnader	-241 095	-187 989
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 976 780	-3 892 222

Utgående redovisat värde

8 476 031 6 399 908

Redovisade värden byggnader

8 352 931 6 276 808

Redovisade värden mark

123 100 123 100

Fastighetsbeteckning: Bocken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	14 400 000	4 675 000	19 075 000	15 325 000
Lokaler	1962	135 000	92 000	227 000	221 000
		14 535 000	4 767 000	19 302 000	15 546 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 564 400	5 688 400
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	6 564 400	5 688 400

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	68 329	68 329
Utgående anskaffningsvärden	68 329	68 329

Ingående avskrivningar

-54 664 -40 998

Årets avskrivningar

-13 665 -13 666

Utgående avskrivningar

-68 329 -54 664

Utgående redovisat värde

0 13 665

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 375	0
Årets Investering	2 278 843	38 375
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 317 218	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	38 375

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

18 762

17 286

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

28 721

Förutbetalad administration

18 139

16 672

Upplupna ränteintäkter

0

2 622

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 029

1 021

37 930**66 322****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

0

1 300 000

0**1 300 000****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebeskrivning

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års

amortering

Stadshypotek AB

1,23%

2025-03-30

2 036 684

86 664

Stadshypotek AB

2,80%

2025-04-30

1 976 000

48 000

Stadshypotek AB

1,18%

2023-09-01

2 387 500

100 000

6 400 184**234 664**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 878 020

Nästa års amortering av långfristig skuld

134 664

Lån som ska konverteras inom ett år

2 387 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 522 164

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

938 656

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 226 864

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 904

3 454

Slutskatteskuld föregående år

1

5

4 905**3 459****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

0

875

Arbetsgivaravgifter

0

298

0**1 173**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 184	47 225
Upplupna räntekostnader	13 396	4 353
Upplupen revision	10 800	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 770	113 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 469
	178 150	178 722

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbara Blomqvist.....
Joakim Karlsson.....
Lena Kjellgren.....
Mikael Gunnarsson.....
Märit Nilsson.....
Stefan Åstrand

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

.....
Bodil Loung
Revisor vald av föreningsstämman.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hörnan i Oskarshamn, org.nr. 732800-0448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hörnan i Oskarshamn 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. Revisorenas 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 Hörnan i Oskarshamn 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bodil Loung
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hörnan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN ÅSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 12:33:21



MIKAEL GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 08:31:38



LENA KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 10:01:35



JOAKIM KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 12:55:31



MÄRIT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:11:02



BARBARA BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:01:07



BODIL LUONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 06:30:19



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:30:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hörnan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BODIL LUONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 06:32:11



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:30:03



HSB – där möjligheterna bor

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.