



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Äpplet I Söderhamn

Sparande 272 kr/kvm	Investeringsbehov 7 507 kr/kvm	Skuldsättning 4 751 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 138 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 832 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
272 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 507 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 751 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
138 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
832 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Äpplet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716458-5684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äpplet 3	1992-04-28	1993

Totalt 1 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2740
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
1	lokaler (hyresrätt)	121
Totalt 36 objekt		2995

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Söderhamn Apeln GA:1	G:A			Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Johansson	Ordförande
Elisabeth Jernberg	Ledamot
Peter Bodell	Ledamot
Anders Bolin	Ledamot
Hans Sundberg	Ledamot
Jerry Andersson	Ledamot
Karolina Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jerry Andersson, Anders Bohlin och Hans Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Johansson, Hans Sundberg, Elisabeth Jernberg och Peter Bodell, två i förening.

Revisorer har varit: Håkan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ingrid Brammås och Jan Brolin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 %. Årsavgiften är i genomsnitt 857 kr/m² år 2023

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 2022-09-06.

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

Årtal	Ändamål
2018	Omplantering av rabatt med murgröna. Rensning av takrännor. Målning av vindskupor. Byte av ventiler och injustering av handdukstorkar. Lagnings och bättringsmålning av betongsockel.
2019	Rensning av ventilationskanaler samt OVK- besiktning. Målning av balkongernas trädetaljer. Ombyggnad av trappen mellan huskropparna. Utökning av uteplatsens stenparti.
2020	Rensning av ventilationskanaler samt OVK- besiktning. Målning av balkongernas trädetaljer. Uppföljning av OVK- besiktning samt injustering. Byte av hiss i alla tre husen (investering). Översyn av yttertak med byte av några takpannor samt byte av ventilationshuvar.
2021	Färdigställande av takarbete som blev försenat med anledning av pandemi.
2022	Byte av låssystem. Avloppsspolning. Färdigställande av övernattningsrum. Lagnings och målning av husgrund. Översyn av utemiljö, Installation av Wifi i föreningslokalen. Utbyte av utvändiga belysningsarmaturer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av värme och tappvattenvatten. Byte av termostater, radiatorventiler, cirkulationspump och expansionskärl. Byte av armatur och montering av akustiktak i föreningslokalen. Byte av cirkulationspump

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	272	315	303	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 751	4 952	5 135	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	140	128	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	389	369	330	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	832	832	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	837	850	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 474	2 508	2 547	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	201	259	0	0
Soliditet, %	51	50	49	0	0

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

Definitioner till nyckeltalen

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 193 004	0	0	3 193 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 261 658	0	48 465	2 310 123
S:a bundet eget kapital, kr	5 454 662	0	48 465	5 503 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 721 675	200 507	-48 465	9 873 717
Årets resultat, kr	200 507	-200 507	107 296	107 296
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 922 182	0	58 831	9 981 013
S:a eget kapital, kr	15 376 844	0	107 296	15 484 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000kr samt ianspråktagande skett med -96 535 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	9 922 183
Årets resultat, kr	107 296
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 981 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 981 014

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	2 473 673	2 507 979
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 473 673	2 507 979
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 164 813	-1 105 768
Underhåll enligt plan	Not 4	-96 535	-134 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 053	-192 543
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 235	-39 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 122	-610 424
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 104 758	-2 082 434
RÖRELSERESULTAT		368 915	425 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 094	2 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 588	-225 932
Övriga finansiella poster	Not 8	-125	-1 525
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-261 619	-225 038
ÅRETS RESULTAT		107 296	200 507

CA

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 540 465	29 008 404
Inventarier och installationer	Not 10	27 328	44 979
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 567 793	29 053 383
 Summa anläggningstillgångar		28 567 793	29 053 383
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 000
Avräkningskonto HSB		427 445	668 569
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 708	38 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 621	120 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		587 774	847 116
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	964 973	708 886
<i>Summa kassa och bank</i>		964 973	708 886
 Summa omsättningstillgångar		1 552 747	1 556 002
 SUMMA TILLGÅNGAR		30 120 540	30 609 384

CA

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 193 004	3 193 004
Fond för yttre underhåll	2 310 123	2 261 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 503 127	5 454 662
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 873 717	9 721 675
Årets resultat	107 296	200 507
<i>Summa fritt eget kapital</i>	9 981 014	9 922 182
Summa eget kapital	15 484 140	15 376 844
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 634 987	8 234 987
<i>Summa långfristiga skulder</i>	13 634 987	8 234 987
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	600 000	6 600 000
Leverantörsskulder	76 478	101 854
Aktuell skatteskuld	Not 15 6 108	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 394	2 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 315 433	293 406
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 001 413	6 997 553
Summa skulder	14 636 400	15 232 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 120 540	30 609 384

CA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 233 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	2 300 340	2 300 340
Årsavgifter lokaler	92 700	92 700
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 956	68 361
Hysesintäkt övrigt	300	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 100	6 661
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 277	39 917
	2 473 673	2 507 979
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-180 693	-171 582
El	-59 539	-55 206
Uppvärmning	-276 077	-288 827
Vatten	-78 734	-75 352
Renhållning	-38 273	-36 873
Bevakningskostnader	-3 309	-1 516
TV, bredband, iptelefoni	-88 593	-74 193
Serviceavtal	-34 107	-44 426
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 357	-14 305
Förvaltningskostnader	-270 955	-236 304
Försäkringar	-37 417	-35 686
Fastighetsskatt	-65 616	-56 164
Övriga driftskostnader	-17 142	-15 332
	-1 164 813	-1 105 768
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll låssystem	-31 383	0
Underhåll målning sockel	-16 219	0
Underhåll spolning av stammar	-48 934	0
Underhåll tak	0	-108 451
Underhåll parkarmaturer	0	-25 581
	-96 535	-134 032
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 021	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-130 773	-123 305
Kostnader överlåtelse och panter	-2 415	-6 628
Föreningsverksamhet	-355	-3 932
Kontorsutrustning och -material	-129	-748
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 352	-7 270
Förbrukningsinventarier	-18 507	-20 098
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-14 500
	-190 053	-192 543
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	inga
Arvode till styrelsen	-31 599	-30 018
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-8 136	-7 148
	-42 235	-39 666

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-593 471	-592 774
Installationer och inventarier	-17 651	-17 651
	<u>-611 122</u>	<u>-610 424</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-125	-1 525
	<u>-125</u>	<u>-1 525</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

36 840 504

36 840 504

Årets investering byggnader; låssystem

125 532

0

Ingående anskaffningsvärde mark

1 461 000

1 461 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**38 427 036****38 301 504****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 293 100

-8 700 326

Årets avskrivningar byggnader

-593 471

-592 774

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 886 571****-9 293 100****Utgående redovisat värde****28 540 465****29 008 404**

Redovisade värden byggnader

27 079 465

27 547 404

Redovisade värden mark

1 461 000

1 461 000

Fastighetsbeteckning: Äpplet 3 i Söderhamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1193	17 000 000	3 253 000	20 253 000	15 368 000
Lokaler	1993	1 107 000	290 000	1 397 000	1 006 000
		18 107 000	3 543 000	21 650 000	16 374 000

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

Fastighetsinteckning

33 582 000

33 582 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**33 582 000****33 582 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

84 042

84 042

Utgående anskaffningsvärden

84 042

84 042

Ingående avskrivningar

-39 063

-21 412

Årets avskrivningar

-17 651

-17 651

Utgående avskrivningar

-56 714

-39 063

Utgående redovisat värde**27 328****44 979**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

10 579

4 960

Övrig skattefordran

0

460

Övriga kortfristiga fordringar

28 129

33 119

38 708**38 539**

CA

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	40 877	37 417
Förutbetalad kabel-TV och bredband	25 243	22 711
Förutbetalad HSB Södra Norrland	53 137	51 603
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 364	8 277
	121 621	120 008

Not 13 BANK

Konto i SBAB	964 973	708 886
	964 973	708 886

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,44%	2026-03-13	2 625 000	500 000
SBAB	1,49%	2026-07-17	5 609 987	100 000
SBAB	2,58%	2027-04-16	6 000 000	0
			14 234 987	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 634 987**

Nästa års amortering av långfristig skuld 600 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **600 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,94%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 234 987
 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	6 108	0
	6 108	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 394	2 293
	3 394	2 293

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	18 458	18 458
Upplupna sociala avgifter	5 800	5 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 990	51 312
Upplupna räntekostnader	0	8 050
Upplupen revision	12 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	220 320	196 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 865	0
	315 433	293 406

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Bolin.....
Elisabeth Jernberg.....
Hans Sundberg.....
Jerry Andersson.....
Karin Johansson.....
Karolina Eriksson.....
Peter Bodell

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Söderhamn, org.nr. 716458-5684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Söderhamn för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Söderhamn 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 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.

Sundsvall den / 2023

.....
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KARIN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:23:03



ANDERS BOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:31:24



KAROLINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:27:58



JERRY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:26:56



ELISABETH JERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:32:09



PETER BODELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:25:53



HANS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:30:27



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 06:55:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:36:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 06:57:15



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:35:49



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.