ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stensåkra i Vetlanda

MEDLEM I HSB

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stensåkra i Vetlanda

Org.nr 727500–0557

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens fyra hus bebyggdes år 1969-1971 på fastigheten Blodriskan 1 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lasarettsgatan 39 A-C, 41 A-C, 43 A-D och 45 A-E.

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 fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	1	rok	222,0	m²
		48	st	2	rok	3102,0	m²
		42	st	3	rok	3 360,0	m²
		96	st			6 684,0	m²
Garage	Hyresrätt	30	st				
P-platser	Hyresrätt	34	st				
		64	st				
Totalt		160	st			6 684,0	m²

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

- Belysning innegård (2021)
- Entréer (2021)
- Byte av 5st takfläktar (2020)
- Nya tvättmaskiner (2st) och torktumlare (1st) (2020)
- Nya sittgrupper (2020)
- Plantering vid carport (2020)
- Renovering av taken över cykelställen (2019)
- Byte av vindskivor (2019)
- Ny trappbelysning LED (2019)
- Lagat tegelfogar (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande reparationer i normal omfattning samt följande större underhållsåtgärder:

- Laddstolpar
- Byte förrådsfönster
- OVK
- Radonmätning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-06-09 och styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Byte 3st takfläktar
- Asfaltering
- Traktor
- Övrigt följer vi underhållsplanen

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Styrelsen har beslutat att inte avsätta något till inre fonden from 2017 då stora underhållskostnader kommer att finnas.

Aktiviteter

Föreningen har haft en grillkväll.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2021-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 9,5 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 643 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 23 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar (föregående års antal 109) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommy Hansson	ordförande
Kenneth Wallin	vice ordförande
Thomas Ljungborg	sekreterare
Lena Fröding	ledamot, vice sekreterare
Roland Jonsson	ledamot
Julijana Kokai	ledamot
Torbjörn Hägg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson, Thomas Ljungborg och Roland Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Thomas Ljungborg, Kenneth Wallin och Lars Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Lars Nilsson.

Revisor har varit Lars Viberg (avgick under året), vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tommy Hansson med Kenneth Wallin som suppleant.

Valberedning har varit Zlatko Huskic (sammankallande) och Birgitta Lönnqvist.
Trivselkommittén har varit Solveig Sandahl och Solveig Dahlberg.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 090	4 124	4 029	3 995	4 031
Res. efter finansiella poster, tkr	291	361	493	144	741
Soliditet %	44	42	38	35	35
Balansomslutning, tkr	14 143	14 145	14 782	14 741	14 377
Eget kapital, tkr	6 261	5 971	5 609	5 116	4 972
Taxeringsvärde, tkr	51 400	44 600	44 600	44 600	35 800
- varav byggnad, tkr	39 000	33 000	33 000	33 000	28 000
Underhållsfond tkr	3 790	3 824	4 024	3 858	3 885
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	587	587	579	579	579
Belåningsgrad, %	12	15	18	18	22
Bankskuld kr/m²	959	1 022	1 185	1 229	1 190
Räntekostnader kr/m²	19	17	19	19	18

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 800	0	3 824 100	1 182 263	361 401
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	361 401	-361 401
			3 824 100	1 543 664	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			188 000	-188 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -22			-221 940	221 940	
Årets resultat					290 695
Belopp vid årets slut	602 800	0	3 790 160	1 577 604	290 695

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 577 604
Årets resultat	290 695
Till stämmans förfogande	1 868 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 868 299
	1 868 299

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 790 160kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 090 072	4 123 977
Summa rörelsens intäkter		4 090 072	4 123 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 976 109	-1 900 180
Periodiskt underhåll		-221 940	-249 648
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 300	-45 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-987 896	-1 011 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-442 580	-442 580
Summa rörelsens kostnader		-3 674 825	-3 648 789
Rörelseresultat		**415 247**	**475 188**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 126	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 677	-115 645
Summa finansiella poster		-124 551	-113 787
Årets resultat		**290 695**	**361 401**

Balansräkning			2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 13	Not 6	11 155 787	11 590 242
Mark			466 123	466 123
Markanläggningar		Not 7	32 500	40 625
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	272 388	0
			11 926 798	12 096 990
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			11 927 298	12 097 490
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			1 720 695	1 735 466
Övriga fordringar		Not 10	300 934	144 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	99 393	89 482
			2 121 022	1 969 566
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Kassa och bank		Not 12	94 204	77 574
			94 204	77 574
Summa omsättningstillgångar			2 215 226	2 047 139
Summa tillgångar			**14 142 524**	**14 144 629**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		602 800	602 800
Fond för yttre underhåll		3 790 160	3 824 100
		4 392 960	4 426 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 577 604	1 182 263
Årets resultat		290 695	361 401
		1 868 299	1 543 664
Summa eget kapital		6 261 259	5 970 564
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 326 335	2 409 675
		2 326 335	2 409 675
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 083 340	4 420 612
Leverantörsskulder		328 080	203 901
Skatteskulder		158 264	167 059
Fond för inre underhåll		265 163	289 722
Övriga skulder	Not 14	38 179	37 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	681 904	646 041
		5 554 929	5 764 391
Summa skulder		7 881 264	8 174 066
Summa eget kapital och skulder		**14 142 524**	**14 144 629**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 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 tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,00
Ombyggnader	3,37
Markanläggning	10,00

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 tilll 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 962 840kr.

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

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar
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.

Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	3 923 328	3 923 327
	Hyror	130 191	124 481
	Elintäkter	3 390	5 751
	Övriga intäkter	37 627	73 308
	Bruttoomsättning	4 094 536	4 126 867
	Hyresbortfall	-4 464	-2 890
		4 090 072	**4 123 977**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	109 182	31 878
	Reparationer	12 399	21 881
	El	175 748	127 732
	Uppvärmning	693 014	713 932
	Vatten	358 590	341 931
	Sophämtning	73 632	72 188
	Kabel-TV, internet	139 320	185 760
	Övriga avgifter	86 944	78 398
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	145 704	133 800
	Förvaltningsarvoden	150 465	148 459
	Övriga driftskostnader	31 111	44 221
		1 976 109	**1 900 180**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	10 800
	Medlemsavgifter	34 300	34 300
		46 300	**45 100**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	1	1
	Kvinnor	1	1
		2	2
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	52 679	51 778
	Revisorsarvode	4 432	4 343
	Löner och andra ersättningar	456	527
	Sociala kostnader	10 016	16 406
		67 583	73 054
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	561 902	583 821
	Sociala kostnader	206 701	203 250
	Uttagsskatt	147 098	151 155
	Övriga personalkostnader	4 613	0
		920 313	938 227
	Totalt	**987 896**	**1 011 281**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	434 455	434 455
	Markanläggningar	8 125	8 125
		442 580	**442 580**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 259 484	19 259 484
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 259 484	19 259 484
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 669 242	-7 234 787
	Årets avskrivningar	-434 455	-434 455
	Utgående avskrivningar	-8 103 697	-7 669 242
	Utgående bokfört värde	**11 155 787**	**11 590 242**
	Taxeringsvärde för Blodriskan 1		
	Byggnad - bostäder	39 000 000	33 000 000
		39 000 000	33 000 000
	Mark - bostäder	12 400 000	11 600 000
		12 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde totalt	51 400 000	44 600 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	81 250	81 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	81 250
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 625	-32 500
	Årets avskrivningar	-8 125	-8 125
	Utgående avskrivningar	-48 750	-40 625
	Bokfört värde	**32 500**	**40 625**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investering	272 388	0
	Utgående anskaffningsvärde	**272 388**	**0**
	Pågående nyanläggning avser laddstolpar. Inväntar bidrag från Naturvårdsverket.		
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 10	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	299 934	143 618
	Övriga fordringar	1 000	1 000
		300 934	**144 618**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 393	89 482
		99 393	**89 482**
Not 12	**Kassa och bank**		
	Swedbank och SEB	94 204	77 574
		94 204	**77 574**

Noter | **2022-12-31** | **2021-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	35737480	1,74%	2024-11-28	2 409 675	83 340
Stadshypotek AB	793829	3,83%	2023-12-01	4 000 000	4 000 000
				6 409 675	4 083 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**2 326 335**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 392 975
Kortfristig del av långfristig skuld	**4 083 340**	**4 420 612**

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.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 203 340kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	8 442 500	8 442 500

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	18 934	18 382
Arbetsgivaravgifter	19 245	18 674
	38 179	**37 056**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 850	676
Övriga upplupna kostnader	289 722	292 629
Förutbetalda hyror och avgifter	378 332	352 736
	681 904	**646 041**

Övriga noter

Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Vetlanda 10/5 2023

Tommy Hansson

Kenneth Wallin

Thomas Ljungborg

Roland Jonsson

Julijana Kokai

Lena Fröding

Torbjörn Hägg

Min revisionsberättelse har 2023 -05- 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stensåkra i Vetlanda, org.nr. 727500-0557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stensåkra i Vetlanda för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

30

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stensåkra i Vetlanda för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vetlanda den 17/5 2023

.....

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor