



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Närlunda i Askersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Närlunda i Askersund med säte i Askersund org.nr. 716453-0896 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 2018-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Askersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄRLUNDA 1:221	1991-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2312
Totalt 25 objekt		2312

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 4 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Ove Wren	Ordförande	2021-06-17	
Sven Hugo Frimodig	Ledamot	2022-06-28	2022-12-14
Solveig Bernström	Ledamot	2018-06-20	
Karina Gewert Karlsson	Ledamot	2018-06-20	
Robert Carlsson	Ledamot	2019-08-22	
Djordje Miladinovic	Ledamot	2019-08-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solveig Bernström och Karina Gewert Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5st protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Lars-Ove Wren, Solveig Bernström, Karina Gewert Karlsson, Djordje Miladinovic.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lizanne Byström med Magdalena Nyberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mats Bergman (sammankallande) och Liz Bergqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. Föreningen hade en extrastämma 2022-11-25

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 2022-06-09.

Föreningen går minus -144 501 kr år 2022 pga högre kostnader.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Bygglovsansökan avseende nytt soprum
- Uppförande av nytt soprum inkl plats för avfallstunnor i anslutning till detsamma
- Ombyggnad av entré till gårdshus med ny gallertrapp och ramp
- Värmepumpsreparationer utförda på Andvägen 16 samt Hägervägen 11 och 12
- Byte av vattenkastuttag för trädgårdsvatten på Hägervägen 7 och 8 samt Andvägen 6
- Renspolning av avlopp vid Andvägen 8 och 14 samt Hägervägen 3, 6, 8 samt 11
- Färdigställande av takpannor inkl skydd mot beläggning
- Årlig revidering av underhållsplan inkl besiktning
- Reparation av elsäkringsskåp för fastigheterna Hägervägen 1 och 9

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Byte av samtliga garageportar Nyinstallation av värmepump Nibe VVM 225 i kvartershuset Påbörjad tvättning och målning av tak på samtliga bostadsrätter Trädbeskrning av föreningens träd
2018	Energibesiktning och radonmätning
2017	Tvättning och målning av träpanel, vindskivor och trä runt fönster, dörrar, förråd och garage

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Upphandling för byte av 24 st värmepumpar fördelat på en femårsperiod. Med planerad start under 2023.
2023	Tidigare planerad rengöring och omläggning av betongplattor vid kvartershus har flyttats fram och kommer att ske under 2023.
2027	Planerad tvättning och målning av träpanel, vindskivor, trä runt fönster, dörrar, förråd och garage

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Djordje Miladinovic och Lars-Ove Wren.

Försäkringar

Föreningen är försäkrad i Trygg Hansa och föreningen har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	370	298	428	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 649	6 757	6 866	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	72	67	54	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	247	305	181	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	846	830	814	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	810	792	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 911	1 873	1 832	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-145	-329	499	0	0
Soliditet, %	21	21	22	0	0

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	1 731 783	0	0	1 731 783
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 420 974	0	-186 993	1 233 981
S:a bundet eget kapital, kr	3 152 757	0	-186 993	2 965 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 503 976	-329 474	186 993	1 361 495
Årets resultat, kr	-329 474	329 474	-144 501	-144 501
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 174 502	0	42 492	1 216 994
S:a eget kapital, kr	4 327 259	0	-144 501	4 182 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 993 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	1 174 502
Årets resultat, kr	-144 501
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 993
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 216 994

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 216 994

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	1 910 868	1 872 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-800	587
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 910 068	1 873 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-570 703	-706 167
Underhåll enligt plan	Not 5	-467 993	-496 643
Övriga externa kostnader	Not 6	-104 277	-84 561
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-95 673	-89 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-531 160	-521 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 769 807	-1 898 374
RÖRELSERESULTAT		140 261	-25 281
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 558	14 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 320	-318 193
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-284 762	-304 193
ÅRETS RESULTAT		-144 501	-329 474
TILLAGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-144 501	-329 474
Reservering till fond för yttre underhåll		-281 000	-304 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		467 993	496 643
Överföring till balanserat resultat		42 492	-136 831

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 132 660	17 663 820
Summa materiella anläggningstillgångar		17 132 660	17 663 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 133 160	17 664 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		752 909	695 943
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 819	11 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 836	43 736
Summa kortfristiga fordringar		815 564	751 288
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 100 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 915 564	2 751 288
SUMMA TILLGÅNGAR		20 048 724	20 415 608

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 731 783	1 731 783
Fond för yttre underhåll		1 233 981	1 420 974
Summa bundet eget kapital		2 965 764	3 152 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 361 495	1 503 976
Årets resultat		-144 501	-329 474
Summa fritt eget kapital		1 216 994	1 174 502
Summa eget kapital		4 182 758	4 327 259
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 123 223	8 913 223
Summa långfristiga skulder		15 123 223	8 913 223
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	250 000	6 710 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	164 694	175 905
Leverantörsskulder		65 352	56 086
Aktuell skatteskuld	Not 16	83 539	45 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 174	27 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	166 985	160 059
Summa kortfristiga skulder		742 744	7 175 126
Summa skulder		15 865 967	16 088 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 048 724	20 415 608

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	140 261	-329 474
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 160	521 833
	<u>671 421</u>	<u>192 359</u>
Erhållen ränta	21 675	0
Erlagd ränta	-313 320	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>379 776</u>	<u>192 359</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-428	-11 457
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 618	85 410
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>406 966</u>	<u>266 312</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-209 850
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-209 850</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	156 966	-193 538
Likvida medel vid årets början	2 695 943	2 889 481
Likvida medel vid årets slut	<u>2 852 909</u>	<u>2 695 943</u>
	156 966	-193 538

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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:	0 - 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 kr11 690 492

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 957 008	1 918 848
Hysesrabatter	-864	-864
Avsatt till inre fond	-54 012	-54 012
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 233	8 083
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 503	450
	1 910 868	1 872 505
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bonus	-800	587
	-800	587
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 847	-202 943
El	-24 302	-22 447
Vatten	-142 305	-133 129
Renhållning	-35 867	-31 065
TV, bredband, iptelefoni	-66 874	-67 863
Förvaltningskostnader	-11 129	-4 553
Försäkringar	-93 056	-86 715
Fastighetsskatt	-124 342	-124 342
Övriga driftskostnader	-32 981	-33 110
	-570 703	-706 167
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-467 993	-496 643
	-467 993	-496 643
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 625	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-46 356	-33 776
Kostnader överlåtelse och panter	-8 161	-6 657
Föreningsverksamhet	-9 309	-1 140
Kontorsutrustning och -material	-1 388	-609
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 052	0
Förbrukningsinventarier	-11 887	-22 383
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-1 500	-121
	-104 277	-84 561
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-28 286	-32 861
Vicevärdsarvode	-22 674	-22 229
Övriga arvoden	-31 497	-18 805
Övriga personalkostnader	-854	0
Revisionsarvode	0	-1 235
Sociala avgifter	-11 562	-12 439
Utbildning	-800	-1 600
	-95 673	-89 169
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-531 160	-521 833
	-531 160	-521 833

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 148 280

28 915 054

Årets investering byggnader

0

233 226

Ingående anskaffningsvärde mark

620 000

620 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 768 280

29 768 280

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 035 210

-4 513 377

Årets avskrivningar byggnader

-531 160

-521 833

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 566 370

-5 035 210

Nedskrivning byggnader

-7 069 250

-7 069 250

Utgående redovisat värde

17 132 660

17 663 820

Redovisade värden byggnader

16 512 660

17 043 820

Redovisade värden mark

620 000

620 000

Fastighetsbeteckning: Närlunda 1:221**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1990

12 986 000

3 593 000

16 579 000

16 579 000

12 986 000

3 593 000

16 579 000

16 579 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

26 524 000

26 524 000

Summa ställda säkerheter

26 524 000

26 524 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

10 015

10 005

Övriga kortfristiga fordringar

804

1 604

10 819

11 609

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

11 550

4 667

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 286

39 069

51 836

43 736

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	2 100 000	2 000 000
			2 100 000	2 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,09%	2024-03-01	8 913 223	0
Stadshypotek		4,57%	2026-12-30	6 460 000	250 000
				15 373 223	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 123 223

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

250 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

250 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,13%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 123 223

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	175 905	192 293
Avsättning	54 012	54 012
Uttag	-65 224	-70 401
	164 694	175 905

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	83 539	45 120
	83 539	45 120

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 917	17 809
Arbetsgivaravgifter	4 257	10 147
	<u>12 174</u>	<u>27 956</u>

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 811	150 259
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 174	9 800
	<u>166 985</u>	<u>160 059</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Djordje Miladinovic

.....
Karina Gewert Karlsson

.....
Lars-Ove Wren

.....
Robert Carlsson

.....
Solveig Bernström

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

.....
Lizanne Byström
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Närlunda i Askersund, org.nr. 716453-0896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Närlunda i Askersund 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 och kassaflöde 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. Revisorerans 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. Risker 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 Närlunda i Askersund 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Askersund

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lizanne Byström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Närlunda i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-OVE WREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 08:22:10



DJORDJE MILADINOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:38:26



KARINA GEWERT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:32:10



SOLVEIG BERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 07:37:38



ROBERT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:30:34



LIZANNE BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:22:14



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:51:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Närlunda i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZANNE BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:18:52



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:52:39



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.