



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Åsen i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åsen i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 716403-7918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 1	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Älmhult kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1312
Totalt 14 objekt		1312

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Thuresson	Ordförande	2022-01-01	2022-08-03
Håkan Thuresson	Ledamot	2017-04-01	
Andrea Bodinger	Ordförande	2022-08-03	
Andrea Bodinger	Suppleant	2022-01-01	2022-08-03
Rima Absim	Ledamot	2020-06-04	2022-08-03
Rima Absim	Suppleant	2022-08-03	
Milo Magnusson	Ledamot	2022-01-01	
Sofia Werner	Ledamot	2022-01-01	
Dean Sparrewath Nielsen	HSB ledamot	2022-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andrea Bodinger, Håkan Thuresson och Sofia Werner.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Håkan Thuresson, Rima Absim, Milo Magnusson, Sofia Werner, Andrea Bodinger.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Håkan Persson med Jan Mollet som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Persson (ordförande) och Jan Mollet, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog nio medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 under hösten 2022.

Vi har i maj 2022 aktiverat gemensam el för bostadsrättsföreningen.

Årtal	Ändamål
2009	Anläggande av parkeringsplats med belysning
2013	Byte av ventilationsanläggning och köksfläktar
2015	Fiberanslutning till samtliga lägenheter
2016	Dörrbyte. Rengöring och behandling av samtliga tak och hänggräddor
2018	Ommålning av fönster och fasader
2018	OVK
2019	Energideklaration utförd
2022	IMD för el och vattenförbrukning

Vi har i maj 2022 aktiverat gemensam el för bostadsrättsföreningen.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av samtliga elpannor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	305	350	393	256	295
Skuldsättning, kr/kvm	4 032	4 196	4 344	4 504	4 664
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	287	15	12	15	16
Driftskostnad, kr/kvm	458	154	101	253	186
Årsavgifter, kr/kvm	650	644	638	631	625
Totala intäkter, kr/kvm	907	644	640	638	628
Nettoomsättning, tkr	1 190	845	840	837	823
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	283	340	160	-487
Soliditet, %	30	29	26	22	19

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. El och vatten debiteras efter den förbrukade mängden genom individuell mätning.

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	457 996	0	0	457 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	458 131	0	-7 500	450 631
S:a bundet eget kapital, kr	916 127	0	-7 500	908 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 085 156	283 257	7 500	1 375 915
Årets resultat, kr	283 257	-283 257	80 877	80 877
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 368 413	0	88 377	1 456 792
S:a eget kapital, kr	2 284 540	0	80 877	2 365 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 500 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	1 368 415
Årets resultat, kr	80 877
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 456 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 456 792

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	1 190 084	845 060
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 190 084	845 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-601 534	-201 557
Underhåll enligt plan	Not 4	-143 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 418	-63 206
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 293	-48 074
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 012	-176 012
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 033 758	-488 849
RÖRELSERESULTAT		156 327	356 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 588	5 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 038	-78 319
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 450	-72 954
ÅRETS RESULTAT		80 877	283 257

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 079 603	6 255 615
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 079 603</u>	<u>6 255 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 080 103</u>	<u>6 256 115</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		801 143	627 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 240	24 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 607	27 322
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>911 990</u>	<u>679 498</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 911 990</u>	<u>1 679 498</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 992 093</u>	<u>7 935 613</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 996	457 996
Fond för yttre underhåll		450 631	458 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>		908 627	916 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 375 916	1 085 159
Årets resultat		80 877	283 257
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 456 792	1 368 416
Summa eget kapital		2 365 419	2 284 543
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 791 119	3 063 317
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 791 119	3 063 317
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 499 166	2 441 968
Leverantörsskulder		53 140	14 392
Aktuell skatteskuld	Not 14	8 646	11 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	11 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 603	108 028
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 835 555	2 587 753
Summa skulder		5 626 674	5 651 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 992 093	7 935 613

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

5 912 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	853 236	844 752
Konsumtionsavgift el & vatten	336 372	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	476	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	308
	1 190 084	845 060
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 940	-42 318
El	-279 547	-19 972
Vatten	-96 360	0
Renhållning	-8 359	-5 750
Förvaltningskostnader	-16 289	-16 679
Försäkringar	-15 521	-12 251
Fastighetsskatt	-103 642	-103 642
Övriga driftskostnader	-48 876	-944
	-601 534	-201 557
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-143 500	0
	-143 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 950	-7 375
Övriga förvaltningskostnader	-36 697	-32 593
Kostnader överlåtelse och panter	-476	0
Föreningsverksamhet	-468	0
Konsulter	-4 275	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 375
Medlemsavgifter HSB	-9 784	-9 653
Stämman och styrelse	-3 768	-4 180
Kundförluster m m	0	-5 030
	-65 418	-63 206
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-28 800	-29 000
Vicevärdsarvode	-8 000	-8 000
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-9 293	-9 874
	-47 293	-48 074
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-176 012	-176 012
	-176 012	-176 012

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 743 210 8 743 210

Ingående anskaffningsvärde mark 408 380 408 380

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 143 550 143 550

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 295 140 9 295 140**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 895 975 -2 719 963

Årets avskrivningar byggnader -176 012 -176 012

Ingående avskrivningar markanläggningar -143 550 -143 550

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 215 537 -3 039 525**Utgående redovisat värde 6 079 603 6 255 615**

Redovisade värden byggnader 5 671 223 5 847 235

Redovisade värden mark 408 380 408 380

Fastighetsbeteckning: Åsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	9 745 000	4 074 000	13 819 000	13 819 000
		9 745 000	4 074 000	13 819 000	13 819 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 261 000	8 261 000
varav i eget förvar	-74 000	-74 000
Summa ställda säkerheter	8 187 000	8 187 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 699	3 701
Övriga kortfristiga fordringar	20 541	20 541
	24 240	24 242

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 665	15 521
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	40 480	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	17 303	0
Upplupna ränteintäkter	1 517	2 017
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 642	9 784
	86 607	27 322

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-04-01	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,54%	2023-03-30	1 369 166	85 000
Stadshypotek AB		1,13%	2024-04-30	1 694 151	80 000
Stadshypotek AB		1,82%	2025-03-01	2 226 968	50 000
				5 290 285	215 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 791 119**

Nästa års amortering av långfristig skuld 130 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 369 166
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 499 166**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,53%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 860 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 215 285
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 646	11 886
Slutskatteskuld föregående år	0	6
	8 646	11 892

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 260
Arbetsgivaravgifter	0	429
Övriga kortfristiga skulder	0	9 784
	0	11 473

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	17 200	19 400
Upplupna sociala avgifter	5 150	6 100
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 352	2 996
Upplupna räntekostnader	3 191	3 341
Upplupen revision	9 700	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	138 941	65 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 069	1 375
	274 603	108 028

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andrea Bodinger

.....
Dean Sparrewath Nielsen

.....
Håkan Thuresson

.....
Milo Magnusson

.....
Sofia Werner

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

Håkan Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Älmhult, org.nr. 716403-7918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen i Älmhult för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Åsen i Älmhult för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Älmhult

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDREA BODINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 07:44:50



DEAN SPARREWATH NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:30:13



SOFIA WERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 15:45:30



HÅKAN THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:08:04



MILO MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:50:09



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:15:27



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:17:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:04:23



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:17:23



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.