



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Äsperöd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA STÖREN 3,5,6,7	1959-01-01	1959 - 1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15792
67	garageplatser	125
219	p-platser	0
48	lokaler, förråd (hyresrätt)	486
Totalt 616 objekt		16403

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 168 st 2 rok, 49 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Olof Andersson	Ordförande
Kaj Jildestedt	Ledamot
Lilian AnnChris Hjortskog Stawreberg	Ledamot
Kahrina Blom	Ledamot
Beatrice Wallberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Åke Andersson	Suppleant
Helena Söderqvist	Suppleant
Owe Lislérud	HSB-ledamot
Gunilla Johansson	HSB-suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olof Andersson, Kaj Jildestedt, Kahrina Blom och Åke Andersson.

Firmatecknare har varit: Lilian AnnChris Hjortskog Stawreberg, Jan-Olof Andersson, Beatrice Wallberg, Mikael Gustafsson; två i förening.

Revisorer har varit: Kajsa Hellberg med Lena Wihlander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Konrad Dahl (sammanställande) och Rose-Marie Ljungström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-10. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-27.

Installerat 26 st. laddboxar för elbilar.

Förberett för installation av 2 st. publika laddboxar.

Satt upp 2 st. hjärtstartare på husvägg utomhus, en på Måltemyrsvägen 5 och en på Österled 7a.

Byte av samtliga VVC-ventiler för cirkulation av tappvarmvattnet för att hålla rätt temperatur.

Gått från manuell gräsklippning till robotklippare.

Dränerat och asfalterat baksida Måltemyrsvägen 13c.

Utbyte av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Yttertak samt fönsterbyte 1994/1995.

Utbyggnad av balkonger 1994/1995.

Stamrening 2005/2006.

Byte lägenhetsdörrar 2005/2006.

Uppgradering el 2005/2006.

Byte entrédörrar 2017.

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

Forsatt dränering av hela området.

Filmning, spolning och relining av liggande rör i betongplatta.

Yttertak, byte.

Styrelsens mål är att installation av fiber skall ske inom kort.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 320 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	178	202	166	176	163
Skuldsättning, kr/kvm	468	504	553	602	651
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	176	165	162	155	152
Driftskostnad, kr/kvm	482	471	483	468	451
Årsavgifter, kr/kvm	666	649	630	630	609
Totala intäkter, kr/kvm	719	686	666	667	641
Nettoomsättning, tkr	11 335	11 118	10 804	10 859	10 349
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 734	2 306	802	1 536	1 098
Soliditet, %	65	60	54	52	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	1 077 610	0	0	1 077 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 376 713	0	1 013 319	13 390 032
S:a bundet eget kapital, kr	13 454 323	0	1 013 319	14 467 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	857 139	2 305 761	-1 013 319	2 149 581
Årets resultat, kr	2 305 761	-2 305 761	1 734 246	1 734 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 162 900	0	720 927	3 883 827
S:a eget kapital, kr	16 617 223	0	1 734 246	18 351 469

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 460 681 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	3 162 900
Årets resultat, kr	1 734 246
Reservation till underhållsfond, kr	-1 474 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	460 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 883 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 883 827

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 334 920	11 117 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 508	46 779
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 349 428	11 164 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 607 414	-6 814 688
Underhåll enligt plan	Not 5	-460 681	-178 938
Övriga externa kostnader	Not 6	-895 678	-912 529
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 835	-151 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-609 450	-805 716
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 708 059	-8 863 436
RÖRELSERESULTAT		1 641 369	2 301 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		147 788	65 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 231	-60 328
Övriga finansiella poster	Not 9	-681	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		92 876	4 503
ÅRETS RESULTAT		1 734 246	2 305 761

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 734 246	2 305 761
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 474 000	-1 474 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	460 681	178 938
Överföring till balanserat resultat	720 927	1 010 699

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 718 797	16 236 844
Inventarier och installationer	Not 11	282 250	373 653
Pågående nyanläggningar	Not 12	487 069	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 488 116	16 610 497
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 488 616	16 610 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 799	5 904
Kundfordringar		3 064	0
Avräkningskonto HSB		2 380 525	2 639 917
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	130 257	2 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	280 739	848 696
Summa kortfristiga fordringar		2 806 384	3 497 101
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	9 000 000	7 500 000
Summa kortfristiga placeringar		9 000 000	7 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	2 670	0
Summa kassa och bank		2 670	0
Summa omsättningstillgångar		11 809 053	10 997 101
SUMMA TILLGÅNGAR		28 297 670	27 608 098

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 077 610	1 077 610
Fond för yttre underhåll		13 390 032	12 376 713
<i>Summa bundet eget kapital</i>		14 467 642	13 454 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 149 581	857 139
Årets resultat		1 734 246	2 305 761
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 883 827	3 162 900
Summa eget kapital		18 351 469	16 617 223
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 998 000	7 398 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 998 000	7 398 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 400 000	800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 19	912 436	892 713
Leverantörsskulder		255 248	818 875
Aktuell skatteskuld	Not 20	71 533	47 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	11 504	4 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 297 480	1 029 614
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 948 201	3 592 875
Summa skulder		9 946 201	10 990 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 297 670	27 608 098

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 641 369	2 301 258
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	609 450	805 716
	2 250 819	3 106 974
Erhållen ränta	147 788	65 231
Erlagd ränta	-54 231	-60 692
Övriga poster	-681	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 343 696	3 111 112
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	431 325	20 917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-244 674	-547 620
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 530 346	2 584 409
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-487 069	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-487 069	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 243 277	1 784 409
Likvida medel vid årets början	10 139 917	8 355 509
Likvida medel vid årets slut	11 383 194	10 139 917
	1 243 277	1 784 409

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 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år, P-platser klart 2029
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 509 728	10 253 632
Hysesintäkt lokaler	53 517	55 864
Hysesintäkt garage och bilplatser	746 328	731 787
Hysesintäkt övrigt	22 100	28 800
Avsatt till inre fond	-69 565	-69 565
Övriga intäkter i verksamheten	28 073	20 018
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 922	16 355
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 319	66 429
Övriga fakturerade kostnader	800	1 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 698	13 395
	11 334 920	11 117 915
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	35 804
Övrigt	14 508	10 975
	14 508	46 779
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 004 747	-456 526
El	-379 712	-313 800
Uppvärmning	-1 501 019	-1 526 811
Vatten	-900 764	-848 326
Renhållning	-257 626	-253 117
Bevakningskostnader	-5 755	-17 838
TV, bredband, iptelefoni	-148 658	-133 009
Obligatoriska besiktningar	0	-6 456
Serviceavtal	-74 224	-9 955
Förvaltningskostnader	-2 571 448	-2 590 163
Försäkringar	-181 676	-155 272
Fastighetsskatt	-451 729	-432 272
Övriga driftskostnader	-130 057	-71 143
	-7 607 414	-6 814 688
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll garage och bilplatser	0	-178 938
Underhåll övrigt	-460 681	0
	-460 681	-178 938
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-34 386	-24 521
Övriga förvaltningskostnader	-649 672	-618 380
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-1 199
Kostnader överlåtelse och panter	0	-67 828
Föreningsverksamhet	-5 197	0
Kontorsutrustning och -material	-21 301	-4 247
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 623	-65 400
Förbrukningsinventarier	-49 438	-3 536
Medlemsavgifter HSB	-107 415	-88 600
Stämma och styrelse	-12 647	-25 581
Arrende, hyra, leasing	0	-13 236
	-895 678	-912 529

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-112 323	-118 133
Ovriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	0	-5 716
Sociala avgifter	-21 512	-27 717
	<u>-134 835</u>	<u>-151 566</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-509 838	-702 426
Markanläggningar	-8 209	-8 209
Installationer och inventarier	-91 403	-95 080
	<u>-609 450</u>	<u>-805 716</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-681	-400
	<u>-681</u>	<u>-400</u>

2023-06-30

2022-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 415 421	52 415 421
Ingående anskaffningsvärde mark	613 275	613 275
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	255 862	0
Årets investering markanläggning	0	255 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 284 557	53 284 558

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-36 841 104	-36 138 678
Årets avskrivningar byggnader	-509 838	-702 426
Ingående avskrivningar markanläggningar	-206 609	-198 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 209	-8 209
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 565 760	-37 047 713

Utgående redovisat värde

15 718 797 16 236 844

Redovisade värden byggnader	15 064 479	15 574 317
Redovisade värden mark	613 275	613 275
Redovisade värden markanläggningar	41 044	49 252

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Stören 3 m fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	121 000 000	51 000 000	172 000 000	172 000 000
Lokaler	1961	1 623 000	895 000	2 518 000	2 518 000
		122 623 000	51 895 000	174 518 000	174 518 000

Ställda säkerheter

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
varav i eget förvar	-21 000 000	-21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018
Utgående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018

Ingående avskrivningar	-943 365	-848 285
Årets avskrivningar	-91 403	-95 080
Utgående avskrivningar	-1 034 768	-943 365

Utgående redovisat värde

282 250 373 653

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-06-30

2022-06-30

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	487 069	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	487 069	0

Pågående nyanläggningar avser Laddplatser för elbilar. Arbetet är klart sommaren 2023.
Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 171	2 584
Övriga kortfristiga fordringar	115 086	0
	130 257	2 584

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	85 050
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	33 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 739	730 363
	280 739	848 696

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 1 mån			0	500 000
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-01	1 500 000	3 000 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2023-08-01	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	2,60%	2023-07-01	500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2023-09-01	1 000 000	4 000 000
Placering HSB 6 mån	2,65%	2023-10-01	4 000 000	0
Placering HSB 6 mån	3,10%	2023-11-01	1 000 000	0
			9 000 000	7 500 000

Not 17 BANK

Swedbank	2 670	0
	2 670	0

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		0,50%	2023-12-28	4 000 000	400 000
SEB Bolån AB		0,91%	2026-01-28	3 398 000	400 000
				7 398 000	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 598 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 000
Lån som ska konverteras inom ett år 4 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 398 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	892 713	872 231
Avsättning	69 565	69 565
Uttag	-49 842	-49 083
	912 436	892 713
Not 20 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	71 533	47 404
	71 533	47 404
Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	4 269
Övriga kortfristiga skulder	11 504	0
	11 504	4 269
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	117 852
Upplupna räntekostnader	3 616	3 981
Upplupen revision	-10	24 460
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 070 807	864 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 067	18 998
	1 297 480	1 029 614

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan-Olof Andersson

.....
Kahrina Blom

.....
Kaj Jildestedt

.....
Ann-Christin Hjortskog Stawreberg

.....
Mikael Gustafsson

.....
Beatrice Wallberg

.....
Owe Lislerud

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kajsa Hellberg

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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. 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kajsa Hellberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Äsperöd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 17:57:29



**LILIAN ANNCHRIS HJORTSKOG
STAWREBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 21:45:14



MIKAEL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 16:59:30



BEATRICE WALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 17:39:11



KAJ JILDESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 17:08:40



KAHRINA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 20:58:04



OWE LISLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 17:51:50



KAJSA HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 08:58:26



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 14:24:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Äsperöd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJSA HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 08:59:17



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 14:24:38



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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