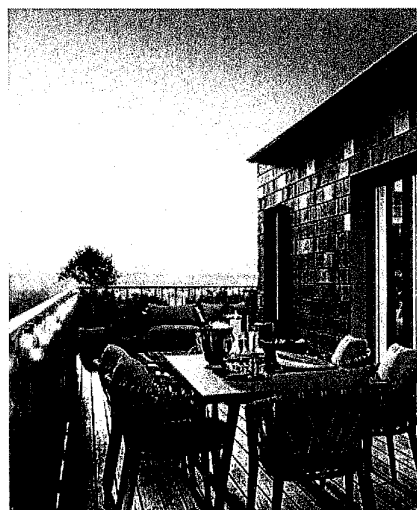




ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Julinagården i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Julinagården i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 716405-5472 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viborg 21		1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1148
Totalt 25 objekt		1148

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

CF

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Persson	Ordförande	2022-01-01	2022-09-20
Miralem Jahic	Ordförande	2022-09-20	
Miralem Jahic	Ledamot	2022-01-01	
Kerstin Gummesson	Ledamot	2022-01-01	
Sven Göran Olsson	Ledamot	2022-09-20	
Elna Emilsson	Ledamot	2022-01-01	
Lars-Olof Larsson	Ledamot	2022-09-20	
Jan Åke Stenfeld	Ledamot	2022-01-01	
Jenny Rydström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2017-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elna Emilsson och Kerstin Gummesson..

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingvar Persson, Elna Emilsson, Lars-Olof Larsson och Miralem Jahic.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lotta Mårtensson med Leif Stexå som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Miralem Jahic (ordförande), Kerstin Gummesson, Sven Göran Olsson, Elna Emilsson, Lars-Olof Larsson, Jan Åke Stenfeld samt Danuta Stenfeld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-09-20 för att välja ny styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2022-06-29.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte spiskåpor, låssystem, målning utvändigt
2012	Byte till närvarostyrd belysning i trapphus
2013	Ombyggnad av ventilation i läkarmottagningslokal
2016	Ombyggnad av hissarna
2018	Framdragning och installationer av fiber i fastigheten samt nytt TV avtal
2019	OVK
2020	Energideklaration, målning av plåttak, installation av passagesystem
2021	Spolning avloppsledningar

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

Årtal	Ändamål
2023	Installera fastighetsboxar i entréerna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	264	66	234	360
Skuldsättning, kr/kvm	3 421	3 521	3 620	4 126	4 237
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	217	173	151	152	152
Driftskostnad, kr/kvm	594	284	489	231	190
Årsavgifter, kr/kvm	845	845	828	828	828
Totala intäkter, kr/kvm	877	876	861	862	858
Nettoomsättning, tkr	1 005	1 005	988	989	985
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	78	-433	134	279
Soliditet, %	27	24	23	26	24

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	524 159	0	0	524 159
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 509	0	0	40 509
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	160 023	0	160 000	320 023
S:a bundet eget kapital, kr	724 691	0	160 000	884 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	586 190	77 653	-160 000	503 843
Årets resultat, kr	77 653	-77 653	105 358	105 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	663 843	0	-54 642	609 201
S:a eget kapital, kr	1 388 534	0	105 358	1 493 892

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	663 843
Årets resultat, kr	105 358
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	609 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	609 201

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	1 005 511	1 004 596
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 005 511	1 004 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-589 662	-524 695
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-86 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 028	-116 465
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-12 841	-12 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 879	-138 879
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-867 410	-879 136
RÖRELSERESULTAT		138 101	125 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 529	1 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 272	-49 177
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-32 743	-47 807
ÅRETS RESULTAT		105 358	77 653

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 743 020	4 881 899
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 743 020	4 881 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 743 520	4 882 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		840 391	376 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 122	1 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 206	23 180
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		867 719	401 802
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa omsättningstillgångar		867 719	801 802
SUMMA TILLGÅNGAR		5 611 239	5 684 201

&

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	524 159	524 159
Upplåtelseavgifter	40 509	40 509
Fond för yttre underhåll	320 023	160 023
<i>Summa bundet eget kapital</i>	884 691	724 691
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	503 843	586 190
Årets resultat	105 358	77 653
<i>Summa fritt eget kapital</i>	609 200	663 843
Summa eget kapital	1 493 891	1 388 534
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	3 923 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	3 923 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 923 750	115 000
Leverantörsskulder	43 715	101 832
Aktuell skatteskuld	Not 14 2 304	1 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 147 579	153 301
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 117 348	371 917
Summa skulder	4 117 348	4 295 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 611 239	5 684 201



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: 20 - 120 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

5 883 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

OK

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	969 348	969 348
Hyresintäkt garage och bilplatser	33 048	33 048
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 684	1 666
Övriga fakturerade kostnader	533	533
Övriga primära intäkter och ersättningar	898	1
	1 005 511	1 004 596
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-106 243	-90 441
El	-106 364	-62 475
Uppvärmning	-102 934	-102 129
Vatten	-39 120	-33 661
Renhållning	-24 967	-22 226
TV, bredband, iptelefoni	-26 859	-25 020
Serviceavtal	-9 646	-9 566
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 802	-17 857
Förvaltningskostnader	-119 085	-118 186
Försäkringar	-8 685	-7 549
Fastighetsskatt	-24 304	-23 344
Övriga driftskostnader	-10 654	-12 240
	-589 662	-524 695
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-86 637
	0	-86 637
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 550
Övriga förvaltningskostnader	-97 029	-89 870
Kostnader överlåtelse och panter	-1 190	-3 332
Föreningsverksamhet	0	-700
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 093	-2 712
Medlemsavgifter HSB	-10 440	-10 301
Stämma och styrelse	-2 457	0
Arrende, hyra, leasing	-800	0
Kundförluster m m	-19	0
	-126 028	-116 465
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-11 000	-10 750
Revisionsarvode	-400	-400
Sociala avgifter	-1 441	-1 310
	-12 841	-12 460
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-138 879	-138 879
	-138 879	-138 879

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 242 847	8 242 847
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 642 847	8 642 847
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 460 948	-3 322 069
Årets avskrivningar byggnader	-138 879	-138 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 599 827	-3 460 948
Nedskrivning byggnader	-300 000	-300 000
Utgående redovisat värde	4 743 020	4 881 899
Redovisade värden byggnader	4 343 020	4 481 899
Redovisade värden mark	400 000	400 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	11 000 000	3 439 000	14 439 000	10 979 000
		11 000 000	3 439 000	14 439 000	10 979 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 896 000	7 896 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 896 000	7 896 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 122	1 944
	2 122	1 944

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	4 417	4 269
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 433	8 320
Upplupna ränteintäkter	0	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 356	10 441
	25 206	23 180

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2022-03-01	0	400 000
			0	400 000

OK

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Lånesumma	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,85%	2023-09-30	3 923 750	115 000
				3 923 750	115 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					3 923 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 923 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					460 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 348 750
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

2 304	1 784
2 304	1 784

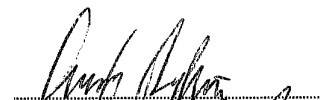
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

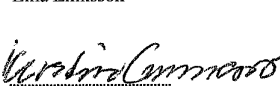
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 405	45 085
Upplupen revision	10 000	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 690	90 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 484	8 431
	147 579	153 301

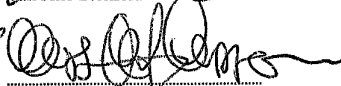
Karlshamn 12/5-2023

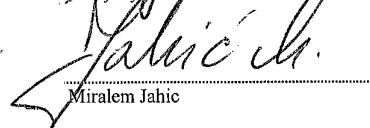

 Elna Emilsson


 Jan Åke Stenfeld


 Jenny Rydström


 Kerstin Gummesson


 Lars-Olof Larsson


 Miralem Jahic


 Sven Göran Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-22


 Lotta Mårtensson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Carl Fagergren
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Julinagården i Karlshamn, org.nr. 716405-5472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Julinagården i Karlshamn för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Julinagården i Karlshamn för räkenskapsåret 2022-01-01 - 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Karlshamn den 22/5 2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lotta Mårtensson
Av föreningen vald revisor