



# ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Framtiden I Aneby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Aneby

Org. nr. 727000-0743

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01—2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Aneby.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Solrosen 3 och 4 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lundmarksgatan 12 A-C och Konserthusgatan 7 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7 st	1 rok	294 m <sup>2</sup>
		12 st	2 rok	691 m <sup>2</sup>
		21 st	3 rok	1 406 m <sup>2</sup>
		40 st		2 391 m <sup>2</sup>
Lokaler	Garage	1 st		61 m <sup>2</sup>
		10 st		
		15 st		
		26 st		61 m <sup>2</sup>
Totalt		66 st		2 452 m <sup>2</sup>

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

- Byte av cirkulationspump (2021)
- Byte av elmätarna (2021)
- Diverse löpande underhåll (2021)
- Installation och igångsättande av bergvärmepump och varmvattenberedare (2020)
- Färdigställt renovering av föreningslokalen (2019)
- Installerat akustikplattor i trappuppgångarna (2019)
- Justerat lägenhetsdörrar för lägenhetsinnehavarna (2019)
- OVK-besiktning (2018)
- Tätning fönster och balkongdörrar (2018)
- Stambyte föreningslokal (2018)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Reparation av tak som läckte på Konserthusgatan 7
- Installation av nya routrar, switchar och fläktar efter blixtnedslag
- Byte av elmätare efter blixtnedslag

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Takbyte samt solceller
- Stambyte
- Asfaltering
- Laddstolpar
- Besiktning och renovering av balkonger
- Byte motorvärmarruttag
- Byte av belysning, ledningssystem

### Aktiviteter

Under 2022 har föreningen haft 2st medlemsmöten.

Representant från styrelsen har deltagit i ett seminarium om HSB Förvaltartjänst.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 50 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 1 087kr/kvm bostadslägenhetsyta.

### Övrigt

Kommande år har föreningen ett antal underhållsarbeten där det behövs ta smarta och genomtänkta beslut. Till exempel är garaget gammalt och för lågt för dagens bilar så ett arbete med vad det kostar att riva och göra om till parkering med elstolpar ska göras, detta bör planeras tillsammans med HSB Förvaltning.

## Medlemsinformation

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

## Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Internet - TeliaSonera

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar (föregående års antal 49) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Martina Gustafsson	ordförande
Toni Subotin	sekreterare
Oskar Lindborg	vice ordförande
Thomas Ekbladh	ledamot
Haris Puskar	ledamot
Annie Hellman	ledamot
Tina Al-Kaanan	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Toni Subotin och Thomas Ekbladh.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martina Gustafsson, Thomas Ekbladh, Toni Subotin och Oskar Lindborg, två i förening.

Vicevärd har varit Arash Rezai fram till augusti.

Föreningen har ingen föreningsvald revisor, förutom det finns en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Martina Gustafsson med Toni Subotin som suppleant. Valberedning har varit Martina Gustafsson, sammankallande, tillsammans med styrelsen.



**Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	1 904	1 851	1 848	1 856	1 786
Res. efter finansiella poster, tkr	241	42	586	138	262
Soliditet, %	84	82	86	80	79
Balansomslutning, tkr	4 277	4 091	3 852	3 389	3 269
Eget kapital, tkr	3 594	3 353	3 311	2 725	2 587
Taxeringsvärde, tkr	11 415	9 454	9 454	9 454	7 341
- varav byggnad, tkr	9 000	7 200	7 200	7 200	6 033
Underhållsfond tkr	2 041	2 239	2 430	2 196	2 363
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	715	707	707	690
Bankskuld kr/ m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	0	0	0	0	0
Räntekostnader kr/ m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 030	0	2 238 956	893 693	41 902
Resultatdisp enl stämmobeslut -20				41 902	-41 902
Avsättn enl plan yttre underhåll -21			74 000	-74 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -21			-272 251	272 251	
Årets resultat					241 227
Belopp vid årets slut	178 030	0	2 040 705	1 133 846	241 227

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 133 846
Årets resultat	<u>241 227</u>
Till stämmans förfogande	1 375 073

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 375 073</u>
	1 375 073

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 040 705 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 903 916	1 851 333
Summa rörelsens intäkter		1 903 916	1 851 333
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 068 129	-1 085 907
Periodiskt underhåll		-272 251	-359 260
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 100	-26 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 007	-196 049
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-143 782	-143 782
Summa rörelsens kostnader		-1 665 270	-1 811 898
<b>Rörelseresultat</b>		<b>238 646</b>	<b>39 435</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 581	2 467
Summa finansiella poster		2 581	2 467
<b>Årets resultat</b>		<b>241 227</b>	<b>41 902</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	2 298 014	2 441 796
Mark		30 000	30 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	30 881	0
		<u>2 358 895</u>	<u>2 471 796</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 359 395</u>	<u>2 472 296</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 085	1 067
Avräkningskonto HSB Göta		1 846 387	1 546 756
Övriga fordringar	Not 9	7 315	2 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	52 918	61 787
		<u>1 907 705</u>	<u>1 612 302</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	9 693	6 334
		<u>9 693</u>	<u>6 334</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 917 398</u>	<u>1 618 636</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>4 276 792</u></b>	<b><u>4 090 932</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	178 030	178 030
Fond för yttre underhåll	2 040 705	2 238 956
	<u>2 218 735</u>	<u>2 416 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 133 846	893 693
Årets resultat	241 227	41 902
	<u>1 375 073</u>	<u>935 595</u>
Summa eget kapital	<u>3 593 808</u>	<u>3 352 581</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	75 786	149 679
Skatteskulder	5 293	2 102
Fond för inre underhåll	254 570	292 657
Övriga skulder	Not 12 18 494	25 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 328 841	268 429
	<u>682 984</u>	<u>738 350</u>
Summa skulder	<u>682 984</u>	<u>738 350</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>4 276 792</u></b>	<b><u>4 090 932</u></b>



## Noter

2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,50
Ombyggnader	4,10

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 576 344 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	1 733 412	1 709 880
	64 800	47 200
	105 843	103 824
	24 229	34 792
	1 928 284	1 895 695
	-4 124	-3 874
	-20 244	-40 488
	<b>1 903 916</b>	<b>1 851 333</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	62 743	111 667
	107 824	70 499
	52 069	51 611
	352 903	307 238
	168 094	199 808
	55 162	47 839
	99 356	103 746
	31 576	28 021
	34 245	28 362
	84 252	82 728
	19 905	54 388
	<b>1 068 129</b>	<b>1 085 907</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	14 600	9 400
	17 500	17 500
	<b>32 100</b>	<b>26 900</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har en kvinnlig lokalvårdare samt 2st manliga fastighetsskötare anställda på deltid.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	25 900	19 400
	17 220	29 520
	22 090	25 262
	29 223	42 512
	94 433	116 695
	<b>Övriga anställda</b>	
	54 079	78 908
	496	446
	54 575	79 354
	<b>149 007</b>	<b>196 049</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<u>Avskrivningar</u>	
	143 782	143 782
	<b>143 782</b>	<b>143 782</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 438 839	5 429 374
Årets investeringar	0	320 471
Årets försäljning/ utrangering	0	-311 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 438 839	5 438 839
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 997 043	-3 164 267
Årets avskrivningar	-143 782	-143 782
Årets försäljning/utrangering	0	311 006
Utgående avskrivningar	-3 140 825	-2 997 043
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 298 014</b>	<b>2 441 796</b>
Taxeringsvärde för Solrosen 3		
Byggnad - bostäder	9 000 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	9 000 000	7 200 000
Mark - bostäder	2 415 000	2 254 000
	2 415 000	2 254 000
Taxeringsvärde totalt	11 415 000	9 454 000
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	30 881	0
Utgående anskaffningsvärde	30 881	0
Pågående nyanläggning avser projektledning inför kommande investeringar - solceller, takbyte och stambyte.		
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	590
Skattekonto	7 090	2 102
Övriga fordringar	225	0
	7 315	2 692
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 918	61 787
	52 918	61 787
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Swedbank	9 693	6 334
	9 693	6 334

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	8 718	8 275
Arbetsgivaravgifter	8 638	8 174
Mervärdesskatt	0	4 971
Övriga kortfristiga skulder	1 138	4 064
	<b>18 494</b>	<b>25 484</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	121 333	117 366
Förutbetalda hyror och avgifter	207 508	151 063
	<b>328 841</b>	<b>268 429</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

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

***Denna årsredovisning är elektroniskt signerad***

Aneby

Martina Gustafsson

Haris Puskar

Annie Hellman

Oskar Lindborg

Thomas Ekblad

Tina Al-Kaanan

Toni Subotin

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

Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Aneby, org.nr. 727000-0743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden i Aneby för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Aneby

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Framtiden I Aneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTINA GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:43:22



**OSKAR LINDBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:19:55



**ANNIE HELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 23:10:40



**HARIS PUSKAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:07:34



**TINA AL-KAANAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 17:49:37



**THOMAS EKBLADH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 17:34:37



**TONI SUBOTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 23:36:14



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:41:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Framtiden I Aneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:42:03



# 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.