



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Åsen i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åsen i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 716403-7918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 1		1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andrea Bodinger	Ordförande	2023-01-01	
Rima Absim	Ledamot	2023-06-29	
Rima Absim	Suppleant	2023-01-01	2023-06-29
Lars Thörn	HSB Ledamot	2023-08-09	
Milo Magnusson	Ledamot	2023-01-01	
Sofia Werner	Ledamot	2023-01-01	
Dean Sparrewath Nielsen	HSB Ledamot	2023-01-01	2023-06-29
Manali Shiva Thever	Suppleant	2023-06-29	

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



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rima Absim, Milo Magnusson, Sofia Werner och Andrea Bodinger.

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

Valberedning har varit: Farouk Bakircioglu (sammankallande) och Helen Mollet, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog tio röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 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 2023-11-11.

Årtal	Ändamål
2009	Anläggande av parkeringsplats med belysning
2013	Byte av ventilationsanläggning och köksfläktar
2015	Fiberanslutning till samtliga lägenheter
2016	Dörrbyte. Rengöring och behandling av samtliga tak och hänggrännor
2018	Ommålning av fönster och fasader
2018	OVK
2019	Energideklaration utförd
2022	IMD för el och vattenförbrukning
2023	Byte av samtliga värmepannor

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Tvätta och måla tak
2024	Tvätta de vita detaljerna på fasaderna
2024	Byta termostater på samtliga radiatorer i samtliga fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	378	305	350	393	256
Skuldsättning, kr/kvm	4 631	4 032	4 196	4 344	4 504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 631	4 032	4 196	4 344	4 504
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	243	287	15	12	15
Årsavgifter, kr/kvm	914	650	644	638	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	72	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	944	907	644	640	638
Nettoomsättning, tkr	1 201	1 190	845	840	837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	81	283	340	160
Soliditet, %	25	30	29	26	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. *2023 ingår intäkter för el med 253 628 kr och intäkter för vatten med 75 752 kr.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Till följd av utrangering av resterande värde för värmesystem i samband med installation av nya värmepannor har föreningen en förlust om 218 tkr. Enligt fastställd budget 2024 får föreningen en positiv resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	457 996	0	0	457 996
Underhållsfond, kr	450 631	0	3 787	454 418
S:a bundet eget kapital, kr	908 627	0	3 787	912 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 375 916	80 877	-3 787	1 453 006
Årets resultat, kr	80 877	-80 877	-217 656	-217 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 456 793	0	-221 443	1 235 350
S:a eget kapital, kr	2 365 420	0	-217 656	2 147 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000kr samt ianspråktagande skett med 133 213 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 456 793
Årets resultat, kr	-217 656
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 213
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 235 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 235 350

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 200 921	1 190 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 556	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 238 477	1 190 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-486 254	-601 534
Underhåll enligt plan	Not 5	-133 213	-143 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-76 924	-65 418
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-54 133	-47 293
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-247 859	-176 012
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-332 344	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 330 727	-1 033 758
RÖRELSERESULTAT		-92 250	156 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 139	5 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 545	-81 038
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-125 406	-75 450
ÅRETS RESULTAT		-217 656	80 877

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 295 583	6 079 603
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 295 583</u>	<u>6 079 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 296 083</u>	<u>6 080 103</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		542 235	801 143
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	63 864	24 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 094	86 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>681 193</u>	<u>911 990</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 181 193</u>	<u>1 911 990</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 477 276</u>	<u>7 992 093</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	457 996	457 996
Fond för yttre underhåll	454 418	450 631
<i>Summa bundet eget kapital</i>	912 414	908 627
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 453 005	1 375 916
Årets resultat	-217 656	80 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 235 350	1 456 792
Summa eget kapital	2 147 764	2 365 419
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 326 134	3 791 119
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 326 134	3 791 119
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 749 151	1 499 166
Leverantörsskulder	20 802	53 140
Aktuell skatteskuld	Not 16 7 787	8 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 146 563	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 79 075	274 603
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 003 378	1 835 555
Summa skulder	6 329 512	5 626 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 477 276	7 992 093

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-92 250	156 327
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	247 859	176 012
Övriga poster	332 344	0
	<u>487 953</u>	<u>332 339</u>
Erhållen ränta	13 906	6 088
Erlagd ränta	-140 696	-81 188
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>361 163</u>	<u>257 239</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 878	-59 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-82 011	190 754
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>252 274</u>	<u>388 210</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 796 183	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 796 183</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	785 000	-215 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>785 000</u>	<u>-215 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-758 909	173 210
Likvida medel vid årets början	1 801 143	1 627 934
Likvida medel vid årets slut	<u>1 042 235</u>	<u>1 801 143</u>
	-758 909	173 210

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 912 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 199 596	853 236
Konsumtionsavgift el	0	336 372
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	525	476
Övriga primära intäkter och ersättningar	800	0
	1 200 921	1 190 084
*2023 ingår intäkter för el med 253628 kr och intäkter för vatten med 75 752 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	37 556	0
	37 556	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 641	-32 940
El	-236 880	-279 547
Vatten	-81 721	-96 360
Renhållning	-6 986	-8 359
Förvaltningskostnader	-23 604	-16 289
Försäkringar	-16 665	-15 521
Fastighetsskatt	-103 642	-103 642
Övriga driftskostnader	-6 115	-48 876
	-486 254	-601 534
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll värme och ventilation	-133 213	-143 500
	-133 213	-143 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 925	-9 950
Övriga förvaltningskostnader	-50 509	-36 697
Kostnader överlåtelse och panter	-525	-476
Föreningsverksamhet	0	-468
Konsulter	0	-4 275
Medlemsavgifter HSB	-10 642	-9 784
Stämma och styrelse	-4 323	-3 768
	-76 924	-65 418
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-30 000	-28 800
Vicevärdsarvode	-10 000	-8 000
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-12 933	-9 293
	-54 133	-47 293
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-247 859	-176 012
	-247 859	-176 012
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering värmesystem	-332 344	0
	-332 344	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 743 210	8 743 210
Utrangering värmesystem	-859 462	0
Årets investering värmesystem	1 796 183	0
Ingående anskaffningsvärde mark	408 380	408 380
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 550	143 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 231 861	9 295 140

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 071 987	-2 895 975
Utrangering värmesystem	527 118	0
Årets avskrivningar byggnader	-247 859	-176 012
Ingående avskrivningar markanläggningar	-143 550	-143 550
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 936 278	-3 215 537

Utgående redovisat värde

7 295 583 6 079 603

Redovisade värden byggnader

6 887 203 5 671 223

Redovisade värden mark

408 380 408 380

Fastighetsbeteckning: Åsen 1

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

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	8 261 000	8 261 000
varav i eget förvar	-74 000	-74 000
Summa ställda säkerheter	8 187 000	8 187 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 934	3 699
Övriga kortfristiga fordringar	29 930	20 541
	63 864	24 240

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	18 548	16 665
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	40 480
Upplupen intäkt el, värme, vatten	42 176	17 303
Upplupna ränteintäkter	2 750	1 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 620	10 642
	75 094	86 607

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-26	500 000	0
Placering HSB 6 mån			0	1 000 000
			500 000	1 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,13%	2024-04-30	1 614 151	80 000
Stadshypotek AB		1,82%	2025-03-01	2 176 968	50 000
Stadshypotek AB		4,38%	2026-03-30	2 284 166	85 000
				6 075 285	215 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 326 134**

Nästa års amortering av långfristig skuld 135 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 614 151

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 749 151**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 860 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 000 285

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 777	8 646
Slutskatteskuld föregående år	10	0
	7 787	8 646

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	146 563	0
	146 563	0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	20 200	17 200
Upplupna sociala avgifter	6 347	5 150
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 195	97 352
Upplupna räntekostnader	3 040	3 191
Upplupen revision	10 500	9 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 793	138 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 069
	79 075	274 603

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andrea Bodinger

.....
Lars Thörn

.....
Milo Magnusson

.....
Rima Absim

.....
Sofia Werner

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

Håkan Thuresson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen i Älmhult för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Åsen i Älmhult för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Thuresson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Åsen i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREA BODINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:15:45



LARS THÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:19:42



RIMA ABSIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:34:02



SOFIA WERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 18:17:53



MILO MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 18:16:58



HÅKAN THURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 23:22:00



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:55:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Åsen i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN THURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:50:32



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:55:13



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.