



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Alsen i Askersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Alsen i Askersund med säte i Askersund org.nr. 716411-6555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Askersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HAGA 1:19	1986-01-01	1985 och 1986

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3568
15	garageplatser	0
32	p-platser	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>3568</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 36 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av kvarteshus och panncentralen. Kvartershuset inrymmer samlingssal med kök, övernattingsrum, tvättstuga och bastu samt ett kontor för vicevärdar. Panncentralen inrymmer reglercentral för fjärrvärme, vävstuga och ett hobbyrum till BRF Alsen och BRF Hagastrand.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Muckenhirn	Ordförande	2015-05-30	
Gunilla Sandberg	Ledamot	2018-06-27	
Margareta Lindgren Lundvall	Ledamot	2017-06-09	
Inger Berg	Ledamot	2018-06-27	
Per Wellermo	Ledamot	2020-06-29	
Gullvi Lönnström	Ledamot	2019-06-04	
Robert Carlsson	Ledamot	2024-01-01	
Gun Karlsson	Ledamot	2018-06-27	2023-12-31
Leif Karlsson	Suppleant	2020-06-29	
Malin Sand	Suppleant	2017-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Sandberg, Per Wellermo och Gullvi Lönnström. Suppleanterna väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Lindgren Lundvall, Inger Berg och Hans Muckenhirn och Lennart Sandberg.

Revisorer har varit: Peter Andersson med Lisbeth Boo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kerstin Johansson (sammankallande), Berit Röjmalm samt Siv Stenberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Extra stämma 2023-09-28

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-06-27.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Under året har samtliga fönster och fönsterdörrar bytts ut till underhållsfria med bättre isolering. Dessutom har alla husfasaderna fått ny träpanel. En gavel på vårt garage har också fått ny panel. Två förräddörrar som var dåliga har också bytts. Kontroll av samtliga brandsläckare har utförts.

Under året har vi tillsammans med brf Hagastrand iordningställt två laddplatser för elbilsladdning. Våra tak behandlades med antimossmedel för att stoppa längre.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Vi kommer att se över våra vindskivor samt en del av panelen på våra förråd.**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	263	258	303	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 604	3 660	3 716	3 796
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	3 660	3 716	3 796
Räntekänslighet, %	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	199	192	199	179
Årsavgifter, kr/kvm	812	797	781	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	848	832	813	802
Nettoomsättning, tkr	3 024	2 961	2 887	2 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	500	555	454
Soliditet, %	37	35	34	32

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.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 233 010	0	0	1 233 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 243 047	0	-87 692	1 155 355
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 476 057</b>	<b>0</b>	<b>-87 692</b>	<b>2 388 365</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 672 292	499 829	87 692	5 259 813
Årets resultat, kr	499 829	-499 829	178 326	178 326
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 172 121</b>	<b>0</b>	<b>266 018</b>	<b>5 438 139</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 648 178</b>	<b>0</b>	<b>178 326</b>	<b>7 826 504</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 692 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	5 172 121
Årets resultat, kr	178 326
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 692
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 438 139</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 438 139</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 016 961	2 961 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 348	8 442
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 025 309</b>	<b>2 969 832</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 507 310	-1 516 862
Underhåll enligt plan	Not 5	-137 692	-14 502
Övriga externa kostnader	Not 6	-173 061	-161 169
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-138 060	-130 067
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-425 829	-405 199
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-196 627	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 578 579</b>	<b>-2 227 799</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>446 730</b>	<b>742 033</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 362	4 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 767	-246 579
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-268 405</b>	<b>-242 204</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>178 325</b>	<b>499 829</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 667 961	16 540 417
Pågående nyanläggningar	Not 11	32 886	3 562 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 700 847</b>	<b>20 102 917</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 701 347</b>	<b>20 103 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		103	5 313
Avräkningskonto HSB		1 143 714	1 422 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 590	14 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	61 633	56 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 219 040</b>	<b>1 499 504</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 719 040</b>	<b>1 499 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 420 387</b>	<b>21 602 922</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 233 010	1 233 010
Fond för yttre underhåll		1 155 355	1 243 047
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 388 365</u>	<u>2 476 057</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 259 813	4 672 292
Årets resultat		178 325	499 829
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 438 138</u>	<u>5 172 121</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>7 826 503</b></u>	<u><b>7 648 178</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 660 420	12 860 420
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 660 420</u>	<u>12 860 420</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000	200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	231 874	228 658
Leverantörsskulder		144 066	325 575
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	56 421	48 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	301 103	291 097
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>933 464</u>	<u>1 094 323</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>13 593 884</b></u>	<u><b>13 954 743</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>21 420 387</b></u>	<u><b>21 602 922</b></u>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	446 730	742 033
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	425 829	405 199
Övriga rörelsekostnader	196 627	
	1 069 186	1 147 232
Erhållen ränta	9 362	4 375
Erlagd ränta	-277 767	-246 579
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>800 781</b>	<b>905 028</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 734	79 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-160 859	169 574
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>641 656</b>	<b>1 154 184</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-220 386	-3 562 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-220 386</b>	<b>-3 562 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>221 270</b>	<b>-2 608 316</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 422 445	4 030 760
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 643 714	1 422 445
	<b>221 268</b>	<b>-2 608 316</b>

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr 15 512 601,00

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 898 816	2 841 960
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-10
Hysesintäkt garage och bilplatser	131 840	112 930
Hysesintäkt övrigt	9 000	12 750
Avsatt till inre fond	-23 304	-23 304
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 877	7 731
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7 268	9 334
	<b>3 016 961</b>	<b>2 961 391</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Kundbonus	8 348	8 442
	<b>8 348</b>	<b>8 442</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-79 598	-130 051
El	-59 218	-64 866
Uppvärmning	-439 701	-428 322
Vatten	-212 545	-193 635
Renhållning	-70 411	-70 457
TV, bredband, iptelefoni	-128 500	-131 097
Förvaltningskostnader	-317 271	-292 462
Försäkringar	-108 289	-96 879
Fastighetsskatt	-72 750	-72 750
Övriga driftskostnader	-19 029	-36 342
	<b>-1 507 310</b>	<b>-1 516 862</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-137 692	-14 502
	<b>-137 692</b>	<b>-14 502</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 750	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-101 010	-101 000
Kostnader överlåtelse och panter	-9 084	-7 683
Föreningsverksamhet	-6 000	-7 099
Kontorsutrustning och -material	-2 705	-2 671
Förbrukningsinventarier	-8 861	0
Medlemsavgifter HSB	-19 200	-19 200
Stämma och styrelse	-8 451	-13 141
	<b>-173 061</b>	<b>-161 169</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-84 100	-70 300
Vicevärdsarvode	-26 000	-32 600
Övriga arvoden	-9 450	-8 775
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 510	-14 592
Utbildning	0	-800
	<b>-138 060</b>	<b>-130 067</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-404 661	-384 031
Markanläggningar	-21 168	-21 168
	<b>-425 829</b>	<b>-405 199</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Restvärdeavskrivning fastighet	-196 627	0
	<b>-196 627</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 130 240	22 130 240
Årets investering byggnader	3 750 000	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-524 275	0
Ingående anskaffningsvärde mark	853 000	853 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	430 734	430 734
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 639 699</b>	<b>23 413 974</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 614 036	-6 230 005
Utrangering byggnad	327 648	0
Årets avskrivningar byggnader	-404 661	-384 031
Ingående avskrivningar markanläggningar	-259 521	-238 353
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 168	-21 168
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 971 738</b>	<b>-6 873 557</b>

**Utgående redovisat värde**

19 667 961 16 540 417

Redovisade värden byggnader	18 664 916	15 516 204
Redovisade värden mark	853 000	853 000
Redovisade värden markanläggningar	150 045	171 213

**Fastighetsbeteckning:** Haga 1:19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	18 800 000	4 210 000	23 010 000	23 010 000
Lokaler	1985	221 000	151 000	372 000	372 000
		<b>19 021 000</b>	<b>4 361 000</b>	<b>23 382 000</b>	<b>23 382 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 174 000	22 174 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 174 000</b>	<b>22 174 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 562 500	0
Årets Investering	0	3 562 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 529 614	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>32 886</b>	<b>3 562 500</b>

Pågående arbete avser installation av laddstolpe som ska delas med grannföreningen  
Nyttjandeperioden är beräknad till 2024

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	10 594	7 769
Övrig skattefordran	2 996	2 996
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 221
	<b>13 590</b>	<b>14 986</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	1 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 008	56 761
	<b>61 633</b>	<b>56 761</b>

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebestämmelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,12%	2025-10-30	5 920 512	100 000
Stadshypotek		3,01%	2027-04-30	6 939 908	100 000
				<b>12 860 420</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 660 420**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **200 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 860 420

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

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	228 658	219 816
Avsättning	23 304	23 304
Uttag	-20 088	-14 463
	<b>231 874</b>	<b>228 658</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	36 630	34 402
Arbetsgivaravgifter	15 510	14 592
Övriga kortfristiga skulder	4 281	0
	<b>56 421</b>	<b>48 994</b>

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	22 750	23 090
Förutbetalda årsavgifter och hyror	264 553	244 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 800	23 141
	<b>301 103</b>	<b>291 097</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gullvi Lönnström.....  
Gunilla Sandberg.....  
Hans Muckenhirn.....  
Inger Berg.....  
Margareta Lindgren Lundvall.....  
Per Wellermo.....  
Robert Carlsson

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

.....  
Peter Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alsen i Akersund, org.nr. 716411-6555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alsen i Akersund för räkenskapsåret 2023.

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 Alsen i Aksersund för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 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 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.

Askersund

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Andersson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Alsen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS MUCKENHIRN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:22:49



**MARGARETA LINDGREN  
LUNDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:26:04



**PER WELLERMO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:21:53



**GUNILLA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:59:19



**GULLVI LÖNNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:06:00



**INGER BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:57:43



**ROBERT CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:24:48



**PETER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:15:18



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:29:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Alsen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:16:37



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:31:09



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.