



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Alen i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Alen i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Osby kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Alen 1 | 1964-01-01 | 1965 |
| Boken 1 | 1964-01-01 | 1965 |
| Hasseln 1 | 1964-01-01 | 1965 |
| Linden 1 | 1964-01-01 | 1965 |

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 72 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6456 |
| Totalt 72 objekt | | 6456 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------|------------|
| Mona Ekman | Ordförande |
| Conny Eklund | Ledamot |
| Per Svensson | Ledamot |
| Aysel Dizdar | Ledamot |
| Niklas Nilsson | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Ekman och Conny Eklund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Ekman, Conny Eklund, Aysel Dizdar och Niklas Nilsson.

Revisorer har varit: Lena Nordh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Göran Johansson (sammankallande) och Benny Kronvall, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd var Tommy Svensson t.o.m 2023-05-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2023-08-29.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadtvätt är påbörjad

Bänkarna i parken har fått nya träplankor

Växtligheten på skorstenen avklippt för att tas bort

I båda sophusen finns hjärtstartare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|-----------------------|
| 2000 | Byte fönster |
| 2003 | Markanläggningar |
| 2011 | Byte vattenledningar |
| 2013-2015 | Renovering förråd |
| 2015-2017 | Byte radiatorventiler |
| 2022-2023 | Renovering tvättstuga |

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

Fortsatt fasadtvätt

Byte dörrblad på 3:ornas förråd

Byte värmekulvert

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Sedvanlig samling för att tända årets julgran samt korvgrillning, 35 st medlemmar deltog.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 210 | 184 | 141 | 162 | 217 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 193 | 185 | 187 | 186 | 171 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 613 | 595 | 545 | 594 | 594 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 102 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 600 | 580 | 529 | 577 | 578 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 855 | 3 741 | 3 407 | 3 727 | 3 730 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 841 | 759 | 545 | 392 | 1 068 |
| Soliditet, % | 90 | 89 | 89 | 91 | 90 |

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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 |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 527 290 | 0 | 0 | 527 290 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 72 | 0 | 0 | 72 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 5 170 491 | 0 | -39 164 | 5 131 327 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 5 697 853 | 0 | -39 164 | 5 658 689 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 418 947 | 758 697 | 39 164 | 8 216 808 |
| Årets resultat, kr | 758 697 | -758 697 | 841 467 | 841 467 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 8 177 644 | 0 | 880 631 | 9 058 275 |
| S:a eget kapital, kr | 13 875 497 | 0 | 841 467 | 14 716 964 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 164 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 | 8 177 644 |
| Årets resultat, kr | 841 467 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -89 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 128 164 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 9 058 275 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 9 058 275 |

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 | 3 854 988 | 3 741 431 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 21 304 | 300 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 876 292 | 3 741 731 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 342 303 | -2 271 791 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -128 164 | -100 771 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -127 462 | -113 083 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -207 191 | -206 588 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -383 357 | -327 502 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -3 188 478 | -3 019 735 |
| RÖRELSERESULTAT | | 687 814 | 721 996 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 160 172 | 37 901 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -6 519 | -1 200 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | 153 653 | 36 701 |
| ÅRETS RESULTAT | | 841 467 | 758 697 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 8 689 747 | 7 731 173 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 0 | 1 334 931 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 689 747 | 9 066 104 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 690 247 | 9 066 604 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 10 744 |
| Avräkningskonto HSB | | 585 946 | 250 207 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 178 | 14 734 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 89 262 | 31 106 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 675 385 | 306 790 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 6 000 000 | 5 200 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 6 000 000 | 5 200 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 3 824 | 783 |
| Bank | Not 16 | 897 337 | 992 605 |
| Summa kassa och bank | | 901 161 | 993 388 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 576 546 | 6 500 178 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 16 266 794 | 15 566 783 |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 527 290 | 527 290 | |
| Upplåtelseavgifter | 72 | 72 | |
| Fond för yttre underhåll | 5 131 327 | 5 170 491 | |
| Summa bundet eget kapital | 5 658 689 | 5 697 853 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 8 216 808 | 7 418 947 | |
| Årets resultat | 841 467 | 758 697 | |
| Summa fritt eget kapital | 9 058 275 | 8 177 644 | |
| Summa eget kapital | 14 716 964 | 13 875 497 | |
| Skulder | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 744 100 | 818 247 |
| Leverantörsskulder | | 212 794 | 225 325 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 66 087 | 149 940 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 20 157 | 2 847 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 506 692 | 494 927 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 549 830 | 1 691 286 |
| Summa skulder | | 1 549 830 | 1 691 286 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 16 266 794 | 15 566 783 | |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 687 814 | 721 996 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 383 357 | 327 502 |
| | <u>1 071 172</u> | <u>1 049 498</u> |
| Erhållen ränta | 130 739 | 29 228 |
| Erlagd ränta | -6 519 | -1 200 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 195 391</u> | <u>1 077 526</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -3 423 | -14 656 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -141 456 | 53 444 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 050 512</u> | <u>1 116 314</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 000 | -1 334 931 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-7 000</u> | <u>-1 334 931</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 043 512 | -218 617 |
| Likvida medel vid årets början | 6 443 595 | 6 662 212 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 487 107 | 6 443 595 |
| | <u>1 043 512</u> | <u>-218 617</u> |

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: | 15 - 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 | 1 814 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 | 3 955 104 | 3 839 616 |
| Hysesintäkt övrigt | 2 600 | 0 |
| Avsatt till inre fond | -113 397 | -113 397 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 10 681 | 15 212 |
| | <u>3 854 988</u> | <u>3 741 431</u> |
| I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Övrigt | 21 304 | 300 |
| | <u>21 304</u> | <u>300</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -89 158 | -132 565 |
| El | -70 006 | -48 897 |
| Uppvärmning | -890 380 | -840 116 |
| Vatten | -285 883 | -304 581 |
| Renhållning | -174 414 | -156 583 |
| TV, bredband, iptelefoni | -135 925 | -81 304 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -1 800 |
| Serviceavtal | 0 | -19 117 |
| Förvaltningskostnader | -395 399 | -391 445 |
| Försäkringar | -66 598 | -61 023 |
| Fastighetsskatt | -234 360 | -234 360 |
| Övriga driftskostnader | -180 | 0 |
| | <u>-2 342 303</u> | <u>-2 271 791</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll installationer | -48 164 | -53 266 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -47 505 |
| Underhåll övrigt | -80 000 | 0 |
| | <u>-128 164</u> | <u>-100 771</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 000 | -10 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -54 402 | -8 045 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -14 270 | -22 267 |
| Föreningsverksamhet | -2 626 | -957 |
| Kontorsutrustning och -material | -3 265 | -4 706 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 308 | -10 903 |
| Konsulter | -3 588 | -29 050 |
| Medlemsavgifter HSB | -22 600 | -22 600 |
| Stämma och styrelse | -9 403 | -3 680 |
| | <u>-127 462</u> | <u>-113 083</u> |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 1 | 1 |
| Arvode till styrelsen | -69 083 | -79 000 |
| Vicevärdsarvode | -71 288 | -75 888 |
| Övriga arvoden | -29 857 | -19 608 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -644 |
| Revisionsarvode | -9 000 | -9 000 |
| Sociala avgifter | -27 963 | -22 449 |
| | -207 191 | -206 588 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -337 757 | -278 089 |
| Markanläggningar | -45 600 | -45 600 |
| Installationer och inventarier | 0 | -3 813 |
| | -383 357 | -327 502 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 14 940 639 | 14 940 639 |
| Årets investering byggnader | 1 341 931 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 236 000 | 236 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 140 000 | 1 140 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 658 570 | 16 316 639 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -7 673 466 | -7 395 376 |
| Årets avskrivningar byggnader | -337 757 | -278 089 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -912 000 | -866 400 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -45 600 | -45 600 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 968 823 | -8 585 466 |

Utgående redovisat värde

8 689 747 7 731 173

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 8 271 347 | 7 267 173 |
| Redovisade värden mark | 236 000 | 236 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 182 400 | 228 000 |

Fastighetsbeteckning: Alen 1, Boken 1, Hasseln 1 och Linden 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1965 | 22 824 000 | 8 424 000 | 31 248 000 | 31 248 000 |
| | | 22 824 000 | 8 424 000 | 31 248 000 | 31 248 000 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 0 | 0 |
| varav i eget förvar | 6 589 000 | 6 589 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 589 000 | 6 589 000 |

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|-----------------------------|--------|--------|
| Ingående anskaffningsvärden | 68 214 | 68 214 |
| Utgående anskaffningsvärden | 68 214 | 68 214 |

| | | |
|------------------------|---------|---------|
| Ingående avskrivningar | -68 214 | -64 402 |
| Årets avskrivningar | 0 | -3 813 |
| Utgående avskrivningar | -68 214 | -68 214 |

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|--|------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 1 334 931 | 0 |
| Årets Investering | 7 000 | 1 334 931 |
| Omklassificering till Byggnader och mark | -1 341 931 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 0 | 1 334 931 |

Årets omklassificering avser renovering av tvättstugan.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | |
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattekonto | 178 | 14 734 |
| | 178 | 14 734 |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | |
| Upplupna ränteintäkter | 45 050 | 15 617 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 212 | 15 489 |
| | 89 262 | 31 106 |
| Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | |
| | Räntesats | Konv.datum |
| Placering HSB 3 mån | 3,00% | 2024-01-02 |
| | 6 000 000 | 5 200 000 |
| | 6 000 000 | 5 200 000 |
| Not 16 BANK | | |
| Sparbanken Skåne | 897 337 | 992 605 |
| | 897 337 | 992 605 |
| Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | |
| Ingående värde | 818 247 | 901 308 |
| Avsättning | 113 397 | 113 397 |
| Uttag | -187 544 | -196 458 |
| | 744 100 | 818 247 |
| Not 18 AKTUELL SKATTESKULD | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 66 087 | 149 940 |
| | 66 087 | 149 940 |
| Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Personalens källskatt | 11 900 | 2 124 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 257 | 723 |
| | 20 157 | 2 847 |

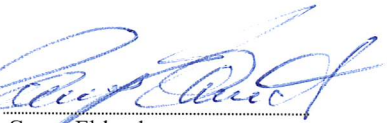


2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 117 478 | 105 022 |
| Upplupen revision | 11 500 | 10 500 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 334 194 | 340 445 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 43 520 | 38 960 |
| | 506 692 | 494 927 |

Osby 2024-02-13


Aysel Dizdar
Conny Eklund
Mona Ekman
Niklas Nilsson
Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-21

Lena Nordh
Revisor vald av föreningsstämmanAlexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alen i Osby, org.nr. 737000-1112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alen i Osby 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Alen i Osby 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Osby den 21/2 - 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Nordh
Av föreningen vald revisor

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.