



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Alby i Mönsterås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Alby i Mönsterås med säte i Oskarshamn org.nr. 769603-3211 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 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheterna i Mönsterås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alby 1		1990
Ekby 1		1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår ej 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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 278
Totalt 34 objekt		3 278

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Till samtliga lägenheter tillhör en p-plats samt motorvärmare med ett tillägg om 50 kr/månaden.

Föreningen har 10 p-platser för besökare . 1 st föreningslokal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kristina Gummesson	Ordförande	2023-01-01
Mats Tullberg	Ledamot	2023-01-01
Göran Fransson	Ledamot	2023-01-01
Göran Öberg	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Mattias Johansson	Ledamot	2023-01-01
Mikael Lindqvist	Ledamot	2023-01-01
Carina Dahl	Suppleant	2023-01-01
Stefan Nilsson	Suppleant	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Tullberg och Göran Fransson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Tullberg och Kristina Gummesson.

Revisorer har varit: Ove Blomqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Roland Lewandowski (sammankallande) och Jan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14. 2:a beslut togs för antagande nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3,2% 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 2023-07-10.

Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Hänsyn har även tagits för kommande ökade räntekostnader inför kommande år och avgiften justeras upp med 3,2 % fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Fjärrvärme
2006	Nya köksfläktar och ventilationssystem
2007	OVK-besiktning
2009	Målning av fönster och fasader
2010	Byte av samtliga köks- och badrumsblandare
2014	Ombyggnad ventilation
2016	Nya ytterdörrar
2017	Byte av samtliga låssystem
2019	Energideklaration
2020	Byte av samtliga fönster i föreningen
2023	Målning av samtliga fasader

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

Årtal	Ändamål
2024	Termostatbyte samt underhåll lekutrustning på lekplatsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	293	290	298	255
Skuldsättning, kr/kvm	3 068	3 190	3 312	3 434	2 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 068	3 190	3 312	3 434	2 938
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	65	56	57	57	58
Årsavgifter, kr/kvm	583	577	577	569	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	593	588	587	582	573
Nettoomsättning, tkr	1 941	1 928	1 925	1 909	1 879
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 329	580	513	545	497
Soliditet, %	32	37	34	30	32

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgift.

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	17 000	0	0	17 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 000	0	0	13 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 939 315	0	-1 440 300	499 015
S:a bundet eget kapital, kr	1 969 315	0	-1 440 300	529 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 820 840	580 308	1 440 300	5 841 449
Årets resultat, kr	580 308	-580 308	-1 329 349	-1 329 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 401 148	0	110 951	4 512 100
S:a eget kapital, kr	6 370 463	0	-1 329 349	5 041 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 798 300 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	4 401 149
Årets resultat, kr	-1 329 349
Reservation till underhållsfond, kr	-358 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 798 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 512 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 512 100

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	1 942 941	1 928 257
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 942 941	1 928 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-640 371	-567 626
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 798 300	-35 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 962	-143 521
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-152 131	-134 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 117	-344 117
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 134 881	-1 224 574
RÖRELSERESULTAT		-1 191 940	703 683
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 185	8 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 594	-132 322
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-22
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-137 409	-123 375
ÅRETS RESULTAT		-1 329 349	580 308

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 647 368	14 991 485
Summa materiella anläggningstillgångar		14 647 368	14 991 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 647 868	14 991 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 688	2 688
Avräkningskonto HSB		444 539	493 184
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 600	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 029	69 001
Summa kortfristiga fordringar		562 855	565 512
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 486	3 486
Summa kassa och bank		3 486	3 486
Summa omsättningstillgångar		966 341	2 368 998
SUMMA TILLGÅNGAR		15 614 209	17 360 983

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 000	17 000
Upplåtelseavgifter		13 000	13 000
Fond för yttre underhåll		499 015	1 939 315
Summa bundet eget kapital		529 015	1 969 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 841 449	3 820 840
Årets resultat		-1 329 349	580 308
Summa fritt eget kapital		4 512 100	4 401 149
Summa eget kapital		5 041 115	6 370 464
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 388 092	9 193 437
Summa långfristiga skulder		2 388 092	9 193 437
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 668 437	1 263 092
Medlemmarnas inre fond	Not 15	263 671	262 822
Leverantörsskulder		48 188	32 287
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 852	13 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 369	13 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	184 485	211 486
Summa kortfristiga skulder		8 185 003	1 797 082
Summa skulder		10 573 095	10 990 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 614 209	17 360 983

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 191 940	703 683
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	344 117	344 117
	-847 823	1 047 800
Erhållen ränta	20 090	4 197
Erlagd ränta	-153 716	-129 173
Övriga poster	0	-22
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-981 449	922 802
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 893	1 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 303	10 134
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 048 645	934 507
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 448 645	534 507
Likvida medel vid årets början	2 296 670	1 762 163
Likvida medel vid årets slut	848 025	2 296 670
	-1 448 645	534 507

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
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	3 485 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*	1 910 976	1 892 088
Hysesintäkt lokaler	1 200	1 200
Konsumtionsavgift el	5 950	6 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	81 600	81 600
Avsatt till inre fond	-61 211	-61 211
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 583	3 858
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 843	4 722
	1 942 941	1 928 257
*Fastavgift fjärrvärme och vatten ingår i årsavgift.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 023	-54 898
El	-67 603	-58 386
Uppvärmning	-16 814	-14 595
Vatten	-129 316	-111 824
Renhållning	-46 070	-45 331
TV, bredband, iptelefoni	-92 236	-92 176
Obligatoriska besiktningar	-2 688	-2 489
Förvaltningskostnader	-12 275	-7 936
Försäkringar	-31 084	-22 886
Fastighetsskatt	-165 212	-165 212
Övriga driftskostnader	-50	8 107
	-640 371	-567 626
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-24 904	-14 744
Underhåll installationer	0	-11 374
Underhåll huskropp utvändigt	-1 763 918	-1 231
Underhåll mark och utemiljö	-9 478	0
Underhåll övrigt	0	-7 686
	-1 798 300	-35 035
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 530	-21 175
Övriga förvaltningskostnader	-88 018	-82 351
Kostnader överlåtelse och panter	-3 833	-3 846
Föreningsverksamhet	-5 510	-10 542
Kontorsutrustning och -material	0	-2 181
Konsulter	-49 050	0
Förbrukningsinventarier	-17 861	-5 259
Medlemsavgifter HSB	-17 782	-16 344
Stämma och styrelse	-6 378	-1 823
	-199 962	-143 521
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-39 300	-41 400
Löner för anställda	-53 100	-41 075
Vicevärdsarvode	-30 000	-25 000
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-1 669	-1 200
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-25 062	-22 599
	-152 131	-134 274
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-344 117	-344 117
	-344 117	-344 117
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnad avslut placering.	0	-22
	0	-22

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

18 755 322

18 755 322

Ingående anskaffningsvärde mark

987 816

987 816

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**19 743 138****19 743 138****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 751 653

-4 407 536

Årets avskrivningar byggnader

-344 117

-344 117

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 095 770****-4 751 653****Utgående redovisat värde****14 647 368****14 991 485**

Redovisade värden byggnader

13 659 552

14 003 669

Redovisade värden mark

987 816

987 816

Fastighetsbeteckning: Alby 1 , Ekeby 1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1990

16 675 000

5 281 000

21 956 000

21 956 000

16 675 000**5 281 000****21 956 000****21 956 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

30 749 000

30 749 000

varav i eget förvar

-9 007 000

-9 007 000

Summa ställda säkerheter**21 742 000****21 742 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

9 600

640

9 600**640****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

34 135

31 084

Förutbetalad kabel-TV och bredband

15 363

15 363

Förutbetalad administration

19 420

17 782

Upplupna ränteintäkter

867

4 772

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 244

0

106 029**69 001**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-03-05	400 000	0
Placering HSB 6 mån			0	1 800 000
			400 000	1 800 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,09%	2024-03-01	7 368 437	100 000
Stadshypotek AB		4,71%	2026-03-01	863 092	250 000
Stadshypotek AB		1,49%	2025-04-30	1 825 000	50 000
				10 056 529	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 388 092**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 368 437

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 668 437**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 056 529

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	262 822	238 264
Avsättning	61 211	61 211
Uttag	-60 361	-36 653
	263 671	262 822

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 844	13 775
Slutskatteskuld föregående år	8	0
	11 852	13 775

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 295	7 875
Arbetsgivaravgifter	3 074	5 746
	8 369	13 621

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	2 850	0
Upplupna sociala avgifter	297	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 932	8 393
Upplupna räntekostnader	7 807	7 929
Upplupen revision	11 330	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 828	167 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 441	17 233
	184 485	211 486

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Fransson.....
Göran Öberg.....
Kristina Gummesson.....
Mats Tullberg.....
Mattias Johansson.....
Mikael Lindqvist

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

Ove Blomqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alby i Mönsterås , org.nr. 769603-3211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alby i Mönsterås 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. Risker 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 Alby i Mönsterås 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 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 provar 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Blomqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA GUMMESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 06:18:14



MATTIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:30:23



MIKAEL LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:35:25



MATS TULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:02:17



GÖRAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 18:31:02



GÖRAN FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:39:21



OVE BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:29:00



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:39:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OVE BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:32:37



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:38:13



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.