



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Äsperöd i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA STÖREN 3,5,6,7	1959-01-01	1959-1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 792
67	garageplatser	1 374
159	p-platser	0
50	lokaler o förråd (hyresrätter)	498
Totalt 558 objekt		17 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 168 st 2 rok, 49 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Gustavsson	Ordförande
Ann-Christin Hjortskog Stawreberg	Ledamot
Helena Söderqvist	Ledamot
Anneli Henriksson	Ledamot
Beatrice Wallberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Owe Lislerud	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gustavsson, Mikael Gustafsson, Anneli Henriksson, Beatrice Wallberg och Ann-Christin Hjortskog Stawreberg.

Firman tecknas två i förening av Lars Gustavsson, Helena Söderqvist, Beatrice Wallberg och Mikael Gustafsson.

Revisorer har varit: Kajsa Hellberg med Kaj Jildestedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Konrad Dahl (sammankallande) och Rose-Marie Ljungström, valda vid ordinarie föreningsstämma. De valde senare att avgå och vid extrastämma 24 november valdes istället Lillemor Blom, Dennis Jensen och Kahrina Blom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Stämman tog sitt andra beslut om att anta 2023 års normalstadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-26. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar.
Stämman beslutade om ny ordförande, fyllnadsval av ledamot samt att efter avgiftsändring för gruppavtal med Tele2 ta ut en avgift om 185 kr per lägenhet och månad.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.
Stämman beslutade att anta HSBs kod för bostadsrättsföreningar, välja nya ledamöter till valberedningen, välja en ny ledamot till styrelsen, att räkna upp fasta arvoden med 1,5 för att följa det förlängda räkenskapsåret samt korrigera arvodesutbetalningen för 2024 med anledning av att arvoden för 2023 blivit felaktiga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 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 27 mars 2023.

Styrelsens sammansättning har förändrats under året. När 2024 inleddes bestod styrelsen av Jan-Olof Andersson (ordförande), Mikael Gustafsson (vice ordförande), Ann-Christin Stawreberg (sekreterare), Lars Gustavsson (ledamot), Beatrice Wallberg (ledamot), Max Beckeman (ledamot), Helena Söderqvist (suppleant), Anneli Henriksson (suppleant) och Owe Lislerud (HSB-ledamot).

Styrelsen kallade till extrastämma i mars utifrån att 10 % av medlemmarna begärt det. Ärendet för stämman var misstroendeförklaring gentemot föreningens dåvarande ordförande Jan-Olof Andersson, som dock valde att avgå inför stämman. Under extrastämman valdes Lars Gustavsson till ordförande och Helena Söderqvist som ledamot. Efter extrastämman avsåg sig Ann-Christin Stawreberg rollen som föreningens sekreterare, samt var frånvarande under styrelsearbetet under april och maj månad. Under konstituerande möte valdes Beatrice Wallberg som ny sekreterare. Max Beckeman avgick som styrelseledamot under maj månad. Vid extrastämman i november valdes Anneli Henriksson till ledamot. Styrelsen anordnade stämman för fyllnadsval av ledamot och valberedning, information om felaktig arvodering samt allmän information till medlemmarna. Valberedningen valde under året att avgå och en ny bestående av Lillemor Blom, Kahrina Blom och Dennis Jensen utsågs.

När 2024 avslutas består styrelsen av Lars Gustavsson (ordförande), Mikael Gustafsson (vice ordförande), Beatrice Wallberg (sekreterare), Anneli Henriksson (ledamot), Helena Söderqvist (ledamot), Ann-Christin Stawreberg (ledamot), Owe Lislerud (HSB-ledamot).

Publika elbilsladdare har installerats på två parkeringsplatser vid Österled 3, detta arbete påbörjades under 2023 men slutfördes 2024. Kostnaden uppgick till 159 864 kr och inkluderade ny servicentral till p-plats Österled. Det företag som tillhandahåller molntjänsten för elbilsladdning (Eways) gick under året i konkurs. Eways kunder togs över av Voltiva och vi har av dem fått betalt, Eways del har krävts av konkursboet ännu utan resultat. Installation av laddplatser för boende har kostat 467 083 kr, föreningen fick halva summan åter i bidrag från staten.

Föreningens **aktuella avtal** har sammanställts och utvärderas löpande. HSB har tidigare hanterat föreningens systematiska brandskyddsarbete, men då HSB inte längre tillhandahåller detta tecknades nytt SBA-avtal med Trestad Brandservice.

Föreningen har tecknat **gruppavtal med Tele2**, avtalet startade 1 juli -24 och innebär att befintligt kablage används och att de boende får lägre kostnad för tv och bredband (185 kr/lägenhet). Inför att tjänsten startade genomförde styrelsen informationsmöten med medlemmarna för att förtydliga den information som gått ut skriftligt. Styrelsen har sedan hjälpt till att installera den nya utrustningen för de medlemmar som önskat.

Under en vecka på våren ställdes en **container** ut vid Österled 13. Medlemmarna kunde slänga skrymmande avfall för att själva slippa köra till återvinningsstationen. Detta var ett stämmoförslag från en medlem. Container kommer hyras in 1-2 gånger per år även fortsättningsvis. Containern kostade 4354 kr att hyra och tömma.

Fastighetsskötarna började i maj 2024 med **överlåtelsekontroller** i samband med lägenhetsförsäljning. Syftet är att upptäcka fel som åligger föreningen att åtgärda, samt upptäcka skador som riskerar att bli omfattande om de inte åtgärdas.

Styrelsen har under året börjat arbeta med **"Digitalt styrelsestöd"** på Mitt HSB för att digitalisera och förenkla styrelsens möten samt protokoll som sedan skrivs, signeras och lagras digitalt.

Styrelsen har sett över **utbildningsbehovet**, alla har fått gå digital grundutbildning i styrelsearbete. Andra HSB-utbildningar (t.ex. fastighetsägar- och underhållsansvar, juridik m.fl.) har fördelats mellan ledamöter.

Styrelsen har under året återupptagit **dialogen med Åsperödsskolan** som legat nere en tid. Förhoppningen är att ett samarbete skulle kunna leda till positiva effekter.

Efter motion från medlem så installerades **nödbelysning** samtidigt som **belysningsarmaturer i källargångar** byttes ut. Arbetet uppgick till en kostnad av 748 125 kr.

Under extrastämma 20 november 2024 beslutades om att styrelse och valberedning skall arbeta enligt **HSB-kod** som är en arbetsbeskrivning och styrdokument. Koden skall vara ett hjälpmedel och bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Medlemmarna ska känna trygghet i att BRF:en styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar. Koden tillämpas under principen "följ eller förklara" och sedan extrastämman i november 2024 har styrelsen tillämpat koden i sitt arbete. Under den korta tid som gått har styrelsen exempelvis fastställt "Styrelsens arbetsordning" och tagit fram ett utkast till valeberedningssinstruktion. Valberedningssinstruktionen skall fastställas av föreningsstämman.

Under extrastämman i november 2024 informerades även kring **felaktig arvodesutbetalning** för 2023 och att det kommer korrigeras genom att betala ut mindre till berörda efter 2024.

Styrelsen har anordnat **studiecirkel** "odla i pallkrage", totalt 10 träffar.

Styrelsen har under året valt att ha en mer restriktiv hållning när det gäller **andrahandsupplåtelser**. Vi har idag relativt få lägenheter som hyrs ut i andra hand och vi vill att det skall fortsätta så. Vi agerar också när vi får reda på misstankar om otillåtna andrahandsuthyrningar. Styrelsen har också valt att agera hårdare mot boende som inte betalar sin avgift i tid.

Installation av **Flamcomater** (bevakar, avluftar och fyller på värmesystem) färdigställdes under verksamhetsåret. Kostnad: 605 283 kr.

Styrelsen har **besiktat fastigheter** okulärt och uppdaterat underhållsplanen. Belysningsarmaturer på området har ersatts med mer energisnåla varianter och redan under hösten visade arbetet på minskad energiåtgång, detta arbete kommer fortsätta löpande.

Under året har förberedelsearbete inför **dränering** pågått. Då det är ett omfattande arbete hanteras det av projektledare på HSB. När 2024 lider mot sitt slut finns ännu inget datum för när arbetet kommer påbörjas, styrelsen planerar möte med projektledaren under februari 2025. Styrelsen har genomfört fem träffar med medlemmarna för planering av trädgårdsmiljö och växtplanering i samband med dräneringen.

Under hösten har **extern konsult besiktat tak och fasader**. Rapporten visar att föreningen måste göra en omprioritering och istället se över fasaderna och **byta tak** innan arbetet med dränering inleds. Detta för att undvika att vi först dränerar och gör fint på gårdarna och sedan sätter upp ställningar och förstör runt husen igen. Exakt hur vi kommer att gå vidare kommer vi återkomma till.

Styrelsen har beställt en upphandling av ett nytt styrsystem för föreningens värmesystem. Det gamla är utdaterat och behöver uppdateras samtidigt som en oroväckande **ökning av fjärrvärmeförbrukningen** ses.

Redovisning av årsförbrukning för föreningen:

• Fjärrvärme	1 975 877 kWh	(2023: 1 896 007 kWh)
• El	165 706 kWh	(2023: 167 139 kWh).
• Vatten	17 027 liter	(2023: 17 147 liter).

Avtalet med HSB om **robotgräsklipparna** har under hösten avbrutits. Gräsklipparna har inte fungerat optimalt och stått stilla för stor del av tiden, fastighetsskötarna har behövt lägga tid på att serva och fixa dem. Styrelsen var därför inte nöjda med hur HSB uppfyllde avtalet. Utöver det så hade de inte kunnat användas i samband med kommande omfattande arbeten på området.

Avloppsstammar i husens bottenplattor har filmats och en del av dem behöver relinas då de börjat gå sönder. Dessa byttes ej ut vid senaste stamrenoveringen utan är från när husen byggdes.

Årtal	Åtgärd
1994/1995	Yttertak och fönsterbyte
1994/1995	Utbyggnad av balkonger
2005/2006	Stamrenovering
2005/2006	Byte av lägenhetsdörrar
2005/2006	Uppgradering el
2017	Byte entrédörrar

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

Byte av yttertak och reparation av fasader.

Forsatt dränering av hela området.

Filmning, spolning och relining av liggande rör i betongplatta.

Utbyte av styrsystem för värme under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 43 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 317.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	332	178	202	166
Skuldsättning, kr/kvm	158	468	504	553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	177	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	266	176	165	162
Årsavgifter, kr/kvm	1 127	666	649	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 119	719	686	666
Nettoomsättning, tkr	19 505	11 335	11 118	10 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 991	1 734	2 306	802
Soliditet, %	80	65	60	54

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 077 610	0	0	1 077 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 390 032	0	1 186 285	14 576 317
S:a bundet eget kapital, kr	14 467 642	0	1 186 285	15 653 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 149 581	1 734 246	-1 186 285	2 697 542
Årets resultat, kr	1 734 246	-1 734 246	3 991 165	3 991 165
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 883 827	0	2 804 880	6 688 707
S:a eget kapital, kr	18 351 469	0	3 991 165	22 342 634

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 952 715 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	3 883 827
Årets resultat, kr	3 991 165
Reservation till underhållsfond, kr	-2 139 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	952 715
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 688 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-1 059 000
Balanseras i ny räkning, kr	5 629 707

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 505 482	11 334 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 295	14 508
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		19 766 777	11 349 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-12 432 786	-7 607 414
Underhåll enligt plan	Not 5	-952 715	-460 681
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 466 984	-895 678
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-343 302	-134 835
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-912 967	-609 450
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-16 108 755	-9 708 059
RÖRELSERESULTAT		3 658 022	1 641 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		386 117	147 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 974	-54 231
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-681
SUMMA FINANSIELLA POSTER		333 143	92 876
ÅRETS RESULTAT		3 991 165	1 734 246

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	3 991 165	1 734 246
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 139 000	-1 474 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	952 715	460 681
Överföring till balanserat resultat	2 804 881	720 927

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 303 930	15 718 797
Inventarier och installationer	Not 11	176 406	282 250
Pågående nyanläggningar	Not 12	364 694	487 069
Summa materiella anläggningstillgångar		15 845 030	16 488 116
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 845 530	16 488 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		8 018	11 799
Kundfordringar		0	3 064
Avräkningskonto HSB		1 134 404	2 380 525
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	28 231	130 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	452 199	280 739
Summa kortfristiga fordringar		1 622 851	2 806 384
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	10 500 000	9 000 000
Summa kortfristiga placeringar		10 500 000	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	7 487	2 670
Summa kassa och bank		7 487	2 670
Summa omsättningstillgångar		12 130 338	11 809 053
SUMMA TILLGÅNGAR		27 975 868	28 297 670



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 077 610

1 077 610

Fond för yttre underhåll

14 576 317

13 390 032

Summa bundet eget kapital

15 653 927

14 467 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 697 542

2 149 581

Årets resultat

3 991 165

1 734 246

Summa fritt eget kapital

6 688 708

3 883 827

Summa eget kapital

22 342 634

18 351 469

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

2 398 000

2 998 000

Summa långfristiga skulder

2 398 000

2 998 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

400 000

4 400 000

Medlemmarnas inre fond

Not 19

953 477

912 436

Leverantörsskulder

322 002

255 248

Aktuell skatteskuld

Not 20

41 858

71 533

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

67 120

11 504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

1 450 778

1 297 480

Summa kortfristiga skulder

3 235 234

6 948 201

Summa skulder

5 633 234

9 946 201

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 975 868

28 297 670

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 658 022	1 641 369
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	912 967	609 450
	4 570 989	2 250 819
Erhållen ränta	386 117	147 788
Erlagd ränta	-52 974	-54 231
Övriga poster	0	-681
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 904 132	2 343 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 588	431 325
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	287 033	-244 674
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 128 577	2 530 346
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-269 881	-487 069
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-269 881	-487 069
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 600 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-4 600 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	258 696	1 243 277
Likvida medel vid årets början	11 383 194	10 139 917
Likvida medel vid årets slut	11 641 890	11 383 194
	258 696	1 243 277

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	20 år, P-platser klart 2029
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	17 486 090	10 509 728
Hysesintäkt lokaler	0	53 517
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 495 591	746 328
Hysesintäkt övrigt	130 235	22 100
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	313 020	0
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	61 874	0
Avsatt till inre fond	-104 347	-69 565
Övriga intäkter i verksamheten	42 879	28 073
Intäkt andrahandsupplåtelse	43 540	19 922
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	1 140	9 319
Övriga fakturerade kostnader	0	800
Övriga primära intäkter och ersättningar	35 461	14 698
	19 505 482	11 334 920
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	185 262	0
Bidrag	76 033	0
Övrigt	0	14 508
	261 295	14 508
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 562 733	-1 004 747
El	-622 447	-379 712
Uppvärmning	-2 502 196	-1 501 019
Vatten	-1 582 189	-900 764
Renhållning	-409 910	-257 626
Bevakningskostnader	-20 290	-5 755
TV, bredband, iptelefoni	-472 203	-148 658
Serviceavtal	-171 757	-74 224
Förvaltningskostnader	-4 115 966	-2 571 448
Försäkringar	-321 184	-181 676
Fastighetsskatt	-463 650	-451 729
Övriga driftskostnader	-188 262	-130 057
	-12 432 786	-7 607 414
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-952 715	-460 681
	-952 715	-460 681
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-28 755	-34 386
Övriga förvaltningskostnader	-1 131 459	-649 672
Föreningsverksamhet	-7 553	-5 197
Kontorsutrustning och -material	-33 256	-21 301
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 958	-15 623
Konsulter	-20 570	0
Förbrukningsinventarier	-12 436	-49 438
Medlemsavgifter HSB	-195 201	-107 415
Stämma och styrelse	-12 796	-12 647
	-1 466 984	-895 678

2023-07-01	2022-07-01
2024-12-31	2023-06-30

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inga anställda.

Arvode till styrelsen	-280 908	-112 323
Övriga arvoden	-4 726	-1 000
Revisionsarvode	-5 667	0
Sociala avgifter	-51 376	-21 512
Utbildning	-625	0
	-343 302	-134 835

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-794 810	-509 838
Markanläggningar	-12 313	-8 209
Installationer och inventarier	-105 844	-91 403
	-912 967	-609 450

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankkostnader	0	-681
	0	-681

2024-12-31

2023-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 415 421	52 415 421
Omklassificering	122 375	0
Årets investering byggnader	269 881	0
Ingående anskaffningsvärde mark	613 275	613 275
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	255 862	255 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 676 813	53 284 557

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-37 350 942	-36 841 104
Årets avskrivningar byggnader	-794 810	-509 838
Ingående avskrivningar markanläggningar	-214 818	-206 609
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 313	-8 209
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 372 883	-37 565 760

Utgående redovisat värde

15 303 930 15 718 797

Redovisade värden byggnader	14 661 925	15 064 479
Redovisade värden mark	613 275	613 275
Redovisade värden markanläggningar	28 731	41 044

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Stören 3 m fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	121 000 000	51 000 000	172 000 000	172 000 000
Lokaler	1961	1 623 000	895 000	2 518 000	2 518 000
		122 623 000	51 895 000	174 518 000	174 518 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-06-30

Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
varav i eget förvar	-21 000 000	-21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018
Utgående anskaffningsvärden	1 317 018	1 317 018

Ingående avskrivningar	-1 034 768	-943 365
Årets avskrivningar	-105 844	-91 403
Utgående avskrivningar	-1 140 612	-1 034 768

Utgående redovisat värde

176 406 282 250

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	487 069	0
Årets Investering	0	487 069
Omklassificering till Byggnader och mark	-122 375	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	364 694	487 069

Pågående nyanläggningar avser projektering inför dränering som kommer att ske närmaste åren.

2024-12-31 2023-06-30

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Övriga kortfristiga fordringar

4 811	15 171
23 420	115 086
28 231	130 257

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

452 199	280 739
452 199	280 739

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-01	2 500 000	3 000 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-01	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-18	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-01	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-16	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,90%	2025-03-01	1 000 000	6 000 000
Placering HSB 6 mån	2,40%	2025-05-01	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	2,00%	2025-06-16	1 000 000	0
			10 500 000	9 000 000

Not 17 BANK

Swedbank

7 487	2 670
7 487	2 670

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	0,91%	2026-01-28	2 798 000	400 000
			2 798 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 398 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				400 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				798 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

Avsättning

Uttag

912 436	892 713
104 347	69 565
-63 307	-49 842
953 477	912 436

Not 20 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

41 858	71 533
41 858	71 533

	2024-12-31	2023-06-30
Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	31 137	0
Arbetsgivaravgifter	21 394	0
Övriga kortfristiga skulder	14 589	11 504
	67 120	11 504
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	141	3 616
Upplupen revision	0	-10
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 140 298	1 070 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 339	223 067
	1 450 778	1 297 480

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars Gustavsson

.....
Mikael Gustafsson

.....
Anneli Henriksson

.....
Beatrice Wallberg

.....
Ann-Christin Hjortskog Stawreberg

.....
Helena Söderqvist

.....
Owe Lislérud

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

Kajsa Hellberg
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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, förfälskning, 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 Åsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kajsa Hellberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Äsperöd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:43:30



OWE LISLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:44:24



**ANN-CHRISTIN HJORTSKOG
STAWREBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:51:31



MIKAEL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:12:31



BEATRICE WALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:09:52



ANNELI HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:40:34



HELENA SÖDERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 06:29:53



KAJSA HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:29:32



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:09:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Äsperöd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJSA HELLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:30:38



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:08:50



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-12-31.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Övriga upplysning

Denna Revisionsberättelse ersätter tidigare i stadgeenlig tid lämnad revisionsberättelsen från den 16 april 2025 då det var fel angivet räkenskapsår.

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 Åsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kajsa Hellberg
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kajsa Kristina Hellberg

Internrevisor

Serienummer: 2de5115c9c1401[...]76aeae372ad52

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-04-16 11:48:59 UTC



FIOLA REXHEPI

Revisor

Serienummer: 9861e9421c9833[...]373916adc1627

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-16 12:15:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.