

Årsredovisning för

HSB brf Agen i Degerfors

716411-6274

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agen i Degerfors får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Tomas Örn. Kvalitetsstäd AB har skött städning. Den yttre förvaltningen har skötts av Alltjänst Karlskoga. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12

Fastigheter

Föreningens fastigheter Agen 16:8 byggdes år 1988-1989.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 1 trapphus och 32 ingångar med adresserna Lärarevägen 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 och 22.

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	15	962,50
3 r o k	25	2 091,50
4 r o k	6	555,00
5 r o k	1	115,00
	47	3 724,00

Lokaler: 2 st
Garage: 19 st
P-platser: 23 st

Taxeringsvärdet är 20 766 tkr varav byggnadsvärdet är 17 061 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under september 2022.

Energideklaration är utförd år 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2010 - Fönsterbyten.

2015 - Spolning markledningar.

2017 - 2018 Spolning av tak och rännor, byte av trasiga pannor.

2018 - Byte av tvättmaskiner.

2020 - Fasadrenovering

han
BSP

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Eric Bolinder	ordförande
Roland Gustafsson	sekreterare
Ove Axelsson	ledamot
Gunilla Svensson	ledamot
Marguerithe Eriksson	ledamot
Siri-Marie Björk	ledamot
Karolina Amnå	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Aino Haglund	suppleant
Thomas Forsling	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Eric Bolinder, Gunilla Svensson, Roland Gustafsson samt suppleant Aino Haglund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Eric Bolinder, Roland Gustafsson, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anders Finnås, revisorsuppleant Gudrun Strömberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per-Eric Bolinder, ersättare Roland Gustafsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Enar Karlsson, sammankallande och Lennart Tor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årets underhåll

Byte torktumlare.
Årlig fläktservice.
Installation solceller.

Aktiviteter

Styrelsen har deltagit vid kurser, fastighetsmässa, budgetkonferens. Föreningen har även haft julfest den 9 december.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% 2022-01-01. Garage höjdes med 18 kronor per månad, carportar med 15 kronor per månad och biluppställningsplatser med 5 kronor per månad.

Framtida underhåll

Kontroll av yttertak.
Reparation av asfalt vid hus 3.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 75 tkr.

Årsavgifterna höjs med 2% 2023-01-01. Garage höjs med 30 kronor per månad och carportar med 34 kronor per månad.

Am Bop

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 251	3 212	3 219	3 236	3 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	395	-229	-338	439	446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	806	798	798	798	794
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	417	461	413	418	392
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 541	5 594	5 657	5 720	5 783
Likviditet i % *	532	464	523	544	418
Soliditet i % **	20	18	19	20	18

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser/Upplavg/Kapitaltill	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	2 308 005	440 625	2 278 370	-229 399
Disposition enligt stämmobeslut			-229 399	229 399
Reservering till fond för YU enl.plan		67 000	-67 000	
Anspråktagande av fond för YU		-88 651	88 651	
Årets resultat				394 983
Belopp vid årets utgång	2 308 005	418 974	2 070 622	394 983

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 048 971
Årets resultat	394 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-67 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	88 651
Summa till stämmans förfogande	2 465 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 465 605
	2 465 605

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Prop

han

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	3 250 838	3 211 671
Övriga rörelseintäkter	3	28 435	1 095
		<u>3 279 273</u>	<u>3 212 766</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 553 651	-1 717 047
Underhåll	5	-88 651	-159 375
Personalkostnader	6	-152 317	-117 959
Avskrivningar	7	-649 806	-656 179
Övriga rörelsekostnader	8	-	-380 889
		<u>834 848</u>	<u>181 317</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	30 774	25 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-470 639	-435 783
		<u>394 983</u>	<u>-229 399</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>394 983</u>	<u>-229 399</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	394 983	-229 399
Reservering till fond för yttre underhåll	-67 000	-100 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	88 651	159 375
Resultat efter fondförändring	416 634	-170 024

Handwritten signature: Åke Berg

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	21 502 026	21 821 022
Inventarier	12	30 540	40 720
		<u>21 532 566</u>	<u>21 861 742</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 532 567</u>	<u>21 861 743</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		731 843	706 801
Övriga fordringar	13	60 678	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 404	65 666
		<u>877 925</u>	<u>772 655</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 200 000	3 200 000
<i>Kassa och bank</i>	16	922 242	532 256
Summa omsättningstillgångar		<u>5 000 167</u>	<u>4 504 911</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 532 734</u>	<u>26 366 654</u>

hav bop

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 938 006	1 938 006
Kapitaltillskott		349 999	349 999
Upplåtelseavgifter		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		418 974	440 625
		<u>2 726 979</u>	<u>2 748 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 070 622	2 278 370
Årets resultat		394 983	-229 399
		<u>2 465 605</u>	<u>2 048 971</u>
Summa eget kapital		<u>5 192 584</u>	<u>4 797 601</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	9 932 500	11 600 000
		<u>9 932 500</u>	<u>11 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 701 923	9 233 053
Leverantörsskulder		180 915	283 870
Aktuell Skatteskuld		7 854	720
Övriga skulder	18	2 757	1 761
Fond för inre underhåll	19	72 353	108 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	441 848	340 996
		<u>11 407 650</u>	<u>9 969 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 532 734</u>	<u>26 366 654</u>

han Pop

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %. Avskrivning på ombyggnad soprum och nya carportar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning på cykelrum sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning på solcellsanläggning sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Top

Aa

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 001 320	2 971 500
Hyrer	137 136	130 572
Elavgifter	111 552	112 343
Försäljning av solenergi	3 097	-
Övriga intäkter	5 281	3 298
Summa	3 258 386	3 217 713
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 548	-6 042
Summa	3 250 838	3 211 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 597	-
Återbetalning Fora	-	1 095
Ersättning från Länsförsäkringar	10 789	-
Ersättning självrisk	9 500	-
Övrigt	1 549	-
Summa	28 435	1 095

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	135 452	157 118
Reparationer och löpande underhåll	295 647	411 732
Uppvärmning	416 231	427 042
El	163 404	173 713
Vatten	168 792	157 861
Sophämtning	35 684	34 848
Övriga avgifter	121 049	117 930
Förvaltningskostnader	119 239	129 187
Kommunal fastighetsavgift	65 560	57 239
Övrigt	32 593	50 377
Summa	1 553 651	1 717 047

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 875 kr (10 353 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	88 651	159 375
Summa	88 651	159 375

Handwritten signature: HSB

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	59 200	45 300
Vicevärdsarvode	38 586	37 685
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 000	2 500
Lön och övriga ersättningar	36 606	20 834
Sociala kostnader	14 925	11 640
Summa	152 317	117 959

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	639 626	645 999
Inventarier	10 180	10 180
Summa	649 806	656 179

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utrangering byggnad	-	380 889
Summa	-	380 889

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	30 768	25 067
Ränteintäkter, skattekonto	6	-
Summa	30 774	25 067

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	425 216	390 360
Räntekostnader skattekonto	10	10
Föreningsavgäld	45 413	45 413
Summa	470 639	435 783

Avtalet på föreningsavgälden löper ut 2025-12-31.

Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	136 229	181 642
Summa	136 229	181 642

Handwritten signature: HSB BOP

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Agen 16:8 i Degerfors.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	37 188 943	36 883 124
-Nyanskaffningar, byggnad	320 630	1 025 000
-Utrangering, byggnad	-	-719 181
-Vid årets början, mark	726 000	726 000
	<u>38 235 573</u>	<u>37 914 943</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 093 921	-7 786 214
-Årets avskrivning enligt plan	-639 626	-645 999
-Utrangeringar	-	338 292
	<u>-8 733 547</u>	<u>-8 093 921</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-8 000 000	-8 000 000
	<u>-8 000 000</u>	<u>-8 000 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 502 026	21 821 022
Bokfört värde byggnader	20 776 026	21 095 022
Bokfört värde mark	726 000	726 000
Summa	21 502 026	21 821 022

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 20 766 000 (kr 18 067 000). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	16 800 000	3 500 000	20 300 000
Lokaler	261 000	205 000	466 000
	<u>17 061 000</u>	<u>3 705 000</u>	<u>20 766 000</u>

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	272 072	221 172
-Nyanskaffningar	-	50 900
	<u>272 072</u>	<u>272 072</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-231 352	-221 172
-Årets avskrivning enligt plan	-10 180	-10 180
	<u>-241 532</u>	<u>-231 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 540	40 720

han Bop

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 909	188
Mervärdesskatt	54 769	-
Summa	60 678	188

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	47 845	39 716
Ränteintäkter	9 971	6 351
Sappa	22 713	19 599
Bravida	4 875	-
Summa	85 404	65 666

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2022-11-05--2023-11-04	300 000	300 000
Bunden placering	1,10%	2022-09-29--2023-09-28	500 000	500 000
Bunden placering	1,10%	2022-09-08--2023-09-07	700 000	700 000
Bunden placering	0,90%	2022-08-30--2023-02-27	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	2,50%	2022-11-29--2023-11-28	200 000	200 000
Summa			3 200 000	3 200 000

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	922 242	532 256
Summa	922 242	532 256

Handwritten signature: BOP

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,03%	2023-03-24	2023-03-24	5 800 000	5 800 000
Swedbank Hypotek	2,30%	2028-01-25	2028-01-25	4 277 500	4 386 250
Swedbank Hypotek	1,71%	2024-06-19	2024-06-19	5 800 000	5 800 000
Swedbank Hypotek	4,365%	2023-03-28	2023-03-28	2 082 607	2 142 607
Swedbank AB	3,883%	Rörligt		2 674 316	2 704 196
				20 634 423	20 833 053
Avgår kortfristig del				-10 701 923	-9 233 053
Summa				9 932 500	11 600 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				9 932 500	11 600 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				10 467 043	8 998 173
Amorteringar nästa år				234 880	234 880
				20 634 423	20 833 053
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				939 520	939 520
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				19 460 023	19 658 653

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 839 021	24 839 021
Varav i eget förvar	-1 367 579	-1 367 579
	23 471 442	23 471 442

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	2 080	1 336
Arbetsgivaravgift	677	425
Summa	2 757	1 761

Not 19 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	108 653	115 085
Uttag under året	-36 300	-6 432
Belopp vid årets utgång	72 353	108 653

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 500	10 000
Upplupna räntor	68 882	59 910
Förskottsbetalda avgifter/hyror	272 050	271 086
Elavräkning	9 672	-
Degerfors Energi	72 575	-
Luleå Energi	8 169	-
Summa	441 848	340 996

hac pop

Underskrifter

Degerfors 2023-04-13



Per-Eric Bolinder



Gunilla Svensson



Ove Axelsson



Marguerithe Eriksson



Siri-Marie Björk



Roland Gustafsson



Karolina Amnå

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-26



Anders Finnås
Av föreningen vald revisorssuppleant



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Agen i Degerfors, org.nr. 716411-6274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agen i Degerfors för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

U

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 Agen i Degerfors för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Degerfors den 26/4 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Finnås
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

Bup

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

