



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Äppelträdet i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Äppelträdet i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732800-0356 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äppelträdet 1		1982 och 1983
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten ovan i Borgholm kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsöförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1676
14	p-platser	0
Totalt 36 objekt		1676

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Andersson	Ordförande	2022-01-01
Margaretha Amné	Ledamot	2022-01-01
Johnny Wittenberg	Ledamot	2022-01-01
Robert Henningsson	Ledamot	2022-01-01
Sofie Norström	Ledamot	2022-01-01
Yvonne Lindström	Suppleant	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margaretha Amné och Sofie Norström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Margaretha Amné, Lars Andersson, Sofie Norström, Örjan Amné.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ulla-Britt Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Christin Andersson (ordförande) och Christina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-08.

Föreningens solceller har under år 2022 producerat ca 65 000 kWh vilket är det bästa resultatet sedan installationen.

Föreningens solceller har minskat inköp av dyr el och är även bra för miljön.

Föreningen har haft en gemensam aktivitet "Sommarlunch under vårt päronträd" och levererat jultallrikar till våra medlemmar då det fanns covid-sjuka i området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Asfaltering av parkeringsområdet
2004	Nya oljefyllda elradiatorer i samtliga lägenheter och gårdshus Nya ytterdörrar till samtliga lägenheter
2005	Jordfelsbrytare i alla lägenheter
2010	Byte av fläktsystem i 21 lägenheter
2012	Byte av fönster
2014	Ommålning av fasader och balkonger samt byte av rötskadat virke
2016	Byten av låskistor och låscylindrar Tilläggsasfaltering
2017	Ommålning av gårdshus och förråd, samt byte av hänggrännor
2018	Renovering och ombyggnad invändigt i gårdshus Energideklaration
2019	Byten av elmätare till mätare för gemensamt inköp av el (togs i bruk 2019-10-24) Installation av 173 solceller (togs i bruk 2019-11-13)
2020	OVK-besiktning
2021	Asfaltering av innergård samt omläggning av altanplattor. Nya trappor vid entréerna. Rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter
2022	Tvätt av träfasad på båda husen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	OVK Besiktning
2026	Byte av värmepaneler OVK Besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	224	222	192	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 465	3 568	3 673	3 756	3 227
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	173	175	147	96	70
Driftskostnad, kr/kvm	352	347	298	246	235
Årsavgifter, kr/kvm	617	616	604	596	604
Totala intäkter, kr/kvm	784	721	693	621	598
Nettoomsättning, tkr	1 313	1 209	1 162	1 003	1 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	-222	190	133	168
Soliditet, %	21	18	20	18	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er). Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	298 998	0	0	298 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	563 064	0	132 665	695 729
S:a bundet eget kapital, kr	862 062	0	132 665	994 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	811 211	-221 953	-132 665	456 593
Årets resultat, kr	-221 953	221 953	200 696	200 696
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	589 258	0	68 031	657 289
S:a eget kapital, kr	1 451 320	0	200 696	1 652 016

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 335 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	589 258
Årets resultat, kr	200 696
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	657 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	657 289

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 313 294	1 208 594
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 313 294	1 208 594
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-590 422	-583 409
Underhåll enligt plan	Not 4	-66 335	-415 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 072	-95 356
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 842	-80 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 936	-181 936
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 038 607	-1 357 354
RÖRELSERESULTAT		274 687	-148 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 861	3 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 852	-76 543
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-73 991	-73 193
ÅRETS RESULTAT		200 696	-221 953

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 424 597	6 606 533
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 424 597	6 606 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 425 097	6 607 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 495 487	1 219 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 788	34 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 217	79 604
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 611 492	1 334 143
Summa omsättningstillgångar		1 611 492	1 334 143
SUMMA TILLGÅNGAR		8 036 589	7 941 176

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		298 998	298 998
Fond för yttre underhåll		695 729	563 064
Summa bundet eget kapital		994 727	862 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		456 593	811 211
Årets resultat		200 696	-221 953
Summa fritt eget kapital		657 289	589 258
Summa eget kapital		1 652 016	1 451 320
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 288 266	5 050 926
Summa långfristiga skulder		2 288 266	5 050 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 515 064	928 864
Medlemmarnas inre fond	Not 13	186 535	190 376
Leverantörsskulder		142 903	92 200
Aktuell skatteskuld	Not 14	0	2 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 777	39 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	250 028	185 231
Summa kortfristiga skulder		4 096 308	1 438 930
Summa skulder		6 384 574	6 489 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 036 589	7 941 176

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

4 407 tkr
0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 032 904	1 032 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 800	10 800
Konsumtionsavgift el	157 896	153 005
Avsatt till inre fond	-22 008	-22 008
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 208	949
* Övriga primära intäkter och ersättningar	132 495	32 944
	1 313 294	1 208 594
* 49 740 kr avser återbetalning från Borgholm Energi på grund av felaktig avgift tidigare år		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 087	-9 822
El	-211 364	-209 275
Vatten	-78 904	-83 671
Renhållning	-20 271	-17 908
TV, bredband, iptelefoni	-58 760	-58 743
Serviceavtal	-41 788	-40 011
Förvaltningskostnader	-91 464	-91 485
Försäkringar	-23 160	-26 663
Fastighetsskatt	-33 418	-31 962
Övriga driftskostnader	-16 206	-13 868
	-590 422	-583 409
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-18 538	0
Underhåll installationer	-17 797	-81 859
Underhåll huskropp utvändigt	-30 000	-29 938
Underhåll mark och utemiljö	0	-304 088
	-66 335	-415 884
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 375	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-67 963	-66 434
Kostnader överlåtelse och panter	-2 173	-476
Föreningsverksamhet	-15 221	-2 842
Kontorsutrustning och -material	0	-24
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-938	0
Förbrukningsinventarier	-1 494	-2 290
Medlemsavgifter HSB	-12 408	-12 245
Stämma och styrelse	-500	-795
	-112 072	-95 356
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 300	-31 900
Löner för anställda	-2 850	-900
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 692	-14 969
	-87 842	-80 769
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-181 936	-181 936
	-181 936	-181 936

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 899 840

8 899 840

Ingående anskaffningsvärde mark

391 400

391 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 291 240****9 291 240****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 684 707

-2 502 771

Årets avskrivningar byggnader

-181 936

-181 936

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 866 643****-2 684 707****Utgående redovisat värde****6 424 597****6 606 533**

Redovisade värden byggnader

6 033 197

6 215 133

Redovisade värden mark

391 400

391 400

Fastighetsbeteckning: Äppelträdet 1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1983

12 800 000

3 558 000

16 358 000

15 167 000

12 800 000**3 558 000****16 358 000****15 167 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

7 001 000

7 001 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**7 001 000****7 001 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

17 033

34 928

Övrig skattefordran

12 755

0

29 788**34 928****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

30 386

27 998

Förutbetalad kabel-TV och bredband

4 897

4 897

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 934

46 709

86 217**79 604**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,43%	2023-09-30	1 414 400	34 500
Stadshypotek AB	1,29%	2023-01-30	919 000	633 750
Stadshypotek AB	1,30%	2023-06-01	552 260	15 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-10-30	951 750	48 000
Stadshypotek AB	0,97%	2024-04-30	1 213 516	24 000
Stadshypotek AB	2,50%	2024-04-30	205 000	10 000
Stadshypotek AB	2,58%	2023-01-30	547 404	12 960
			5 803 330	778 210

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 288 266

Nästa års amortering av långfristig skuld

82 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 433 064

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 515 064

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 112 840

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 912 280

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	190 376	177 016
Avsättning	22 008	22 008
Uttag	-25 849	-8 648
	186 535	190 376

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

2 442

0**2 442****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	242	38 282
Personalens källskatt	750	750
Arbetsgivaravgifter	786	786
	1 777	39 818

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 272	54 748
Upplupna räntekostnader	8 413	7 397
Upplupen revision	11 000	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	4 303	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 259	105 337
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 781	7 749
	250 028	185 231

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johnny Wittenberg.....
Lars Andersson.....
Margaretha Amné.....
Robert Henningsson.....
Sofie Norström

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

Ulla-Britt Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äppelträdet i Borgholm, org.nr. 732800-0356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 2022-12-31 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 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Britt Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:59:48



SOFIE NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:55:50



JOHNNY WITTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:33:19



ROBERT HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:14:09



MARGARETHA AMNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 13:48:14



ULLA-BRITT JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:06:08



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:55:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA-BRITT JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:16:34



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:55:08



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.