



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Åkaren i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åkaren i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0230 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkaren 23		1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	208
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	983
13	p-platser	0
Totalt 31 objekt		1191

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iris Hellgren	Ordförande	2023-01-01	2023-07-18
Mikael Packalen	Ordförande	2023-07-18	
Ylva Eneman	Ledamot	2023-01-01	2023-07-18
Carina Johansson	Ledamot	2023-01-01	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Valdas Galiauskas	Ledamot	2023-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Valdas Galiauskas och Carina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Johansson, Valdas Galiauskas och Mikael Packalen.

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

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Nytt tegeltak
1992	Renovering av balkonger
1995	Fasadrenovering
2000	Nya elinstallationer i uthyrningslokalen
2001	Byte av vatten- och avloppsstammar i uppgång 52
2002	Målning av väggar och tak, lackering lägenhetsdörrar och ledstänger i trapphusen
2003	Brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler Ny asfaltbeläggning av parkeringsområdet Nytt wc/duschrum i källare
2003-2004	Stambyte och badrumsrenovering
2004	Nya elskåp samt jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och lokaler
2009	Nya entrédörrar med kodlås
2012	Byte av fönster och balkongdörrar samt fasadskivor under fönster Nya fastighetsboxar
2018	Energideklaration
2019	OVK-besiktning
2020	Renovering av tvättstuga och installation av ny torktumlare
2021	2 st nya tvättmaskiner
2021	Brandredskap i trapphus och källarplan
2021	Radonmätning

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av träfönster på gavelsida
2025	Målning av källare inklusive golv

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	166	92	114	63
Skuldsättning, kr/kvm	777	837	897	956	1 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	942	1 014	1 086	1 158	1 231
Räntekänslighet, %	2	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	215	204	217	196	224
Årsavgifter, kr/kvm	767	724	700	694	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	86	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	719	676	652	660	642
Nettoomsättning, tkr	851	805	777	782	764
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	144	-100	-127	8
Soliditet, %	56	54	50	48	51

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 780	0	0	25 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	921 376	0	5 187	926 563
S:a bundet eget kapital, kr	947 156	0	5 187	952 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	436 852	144 462	-5 187	576 127
Årets resultat, kr	144 462	-144 462	67 167	67 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	581 314	0	61 980	643 294
S:a eget kapital, kr	1 528 470	0	67 167	1 595 637

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 813 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	581 314
Årets resultat, kr	67 167
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	643 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	643 294

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	851 453	805 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 766	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		856 219	805 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-481 522	-442 153
Underhåll enligt plan	Not 5	-65 813	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-115 478	-84 260
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 504	-64 213
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-53 252	-53 252
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-755 568	-643 879
RÖRELSERESULTAT		100 651	161 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 276	1 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 760	-18 445
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-33 484	-17 168
ÅRETS RESULTAT		67 167	144 462

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 835 453	1 888 705
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 835 453</u>	<u>1 888 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 835 953</u>	<u>1 889 205</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		967 056	666 039
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	703	3 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 786	27 909
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>997 545</u>	<u>696 992</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>250 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>997 545</u>	<u>946 992</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 833 498</u>	<u>2 836 197</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 780	25 780
Fond för yttre underhåll		926 563	921 376
Summa bundet eget kapital		952 343	947 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		576 127	436 852
Årets resultat		67 167	144 462
Summa fritt eget kapital		643 294	581 314
Summa eget kapital		1 595 637	1 528 470
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 000	925 750
Summa långfristiga skulder		60 000	925 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		865 750	71 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	125 816	122 820
Leverantörsskulder		67 590	71 437
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 268	2 170
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	1 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	115 438	113 101
Summa kortfristiga skulder		1 177 862	381 977
Summa skulder		1 237 862	1 307 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 833 498	2 836 197

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	100 651	161 630
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	53 252	53 252
Övriga poster	0	0
	<u>153 903</u>	<u>214 882</u>
Erhållen ränta	4 599	1 048
Erlagd ränta	-38 856	-16 320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>119 646</u>	<u>199 610</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	141	-928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 231	-16 354
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>122 017</u>	<u>182 327</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-71 000	-71 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-71 000</u>	<u>-71 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>51 017</u>	<u>111 327</u>
Likvida medel vid årets början	916 039	804 712
Likvida medel vid årets slut	<u>967 056</u>	<u>916 039</u>
	<u>51 017</u>	<u>111 327</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	754 404	711 708
Hysesintäkt lokaler	100 320	94 644
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 640	8 640
Hysesintäkt övrigt	600	600
Avsatt till inre fond	-12 996	-12 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	1 704
	851 453	805 508
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	4 766	0
	4 766	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-16 670	-825
El	-23 681	-22 651
Uppvärmning	-174 276	-164 931
Vatten	-58 644	-54 983
Renhållning	-12 368	-12 483
TV, bredband, iptelefoni	-13 495	-12 324
Förvaltningskostnader	-131 559	-130 459
Försäkringar	-15 110	-11 536
Fastighetsskatt	-30 614	-29 494
Övriga driftskostnader	-5 105	-2 468
	-481 522	-442 153
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-65 813	0
	-65 813	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 125	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-87 944	-57 260
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 691
Föreningsverksamhet	-576	-5 225
Medlemsavgifter HSB	-11 356	-10 440
Stämma och styrelse	-4 477	-144
	-115 478	-84 260
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-15 150	-14 050
Vicevärdsarvode	-16 667	-40 000
Övriga personalkostnader	-1 008	-1 420
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-4 679	-6 743
	-39 504	-64 213
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-53 252	-53 252
	-53 252	-53 252

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 739 509	3 739 509
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 753 509	3 753 509

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 864 804	-1 811 552
Årets avskrivningar byggnader	-53 252	-53 252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 918 056	-1 864 804

Utgående redovisat värde

1 835 453 1 888 705

Redovisade värden byggnader	1 821 453	1 874 705
Redovisade värden mark	14 000	14 000

Fastighetsbeteckning: Åkaren 23

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	6 400 000	2 087 000	8 487 000	8 487 000
Lokaler	1954	360 000	159 000	519 000	519 000
		6 760 000	2 246 000	9 006 000	9 006 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 856 000	1 856 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 856 000	1 856 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	703	3 044
	703	3 044

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 318	15 110
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 068	1 120
Upplupna ränteintäkter	0	323
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 400	11 356
	29 786	27 909

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	0	250 000
	0	250 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,20%	2024-12-01	845 750	51 000
Stadshypotek AB	1,14%	2025-10-30	80 000	20 000
			925 750	71 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				60 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 000
Lån som ska konverteras inom ett år				845 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				865 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				284 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				570 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	122 820	120 824
Avsättning	12 996	12 996
Uttag	-10 000	-11 000
	125 816	122 820

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 268	2 170
	3 268	2 170

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 081
Arbetsgivaravgifter	0	368
	0	1 449

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 758	27 349
Upplupna räntekostnader	2 112	3 208
Upplupen revision	10 500	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 519
Förutbetalda årsavgifter och hyror	76 068	69 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 625
	115 438	113 101

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carina Johansson

.....
Mikael Packalen

.....
Nathalie Åhlund

.....
Valdas Galiauskas

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

Barbro Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkaren i Borgholm, org.nr. 732000-0230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL PACKALEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 21:39:09



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:20:52



CARINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 12:36:29



VALDAS GALIAUSKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:08:37



BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:15:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:50:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:19:21



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:50:15



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.