



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Åkerärtan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Åkerärtan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-5216 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt) vara 1 st i egen ägo.	2695
5	p-platser	0
Totalt 11 objekt		2695

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabet Sjöström	Ordförande, Region J/H
Sven Nilsson	Vice ordf. Östersunds kommun
Hans Green	Ledamot, Östersunds kommun
Annika Mortensen	Ledamot
Agneta Larsson	Ledamot
Thomas Andersson	Suppleant, Östersunds kommun
Anne-Marie Karlsson	Suppleant, HSB Södra Norrland
Helene Marberg	Suppleant
Mattias Persson	Suppleant, Östersunds kommun
Karl-David Adervall	Suppleant, Region J/H

Alla i styrelsen är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabet Sjöström, Sven Nilsson, Annika Mortensen, Agneta Larsson.

Firman tecknas enligt ovan 2 i förening



Revisorer har varit: Karl-Göran Eriksson utsedd av Östersunds kommun samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Regionens revisor har avsagt sig uppdraget och ingen suppleant är utsedd.

Valberedning har varit: Elisabet Sjöström (sammankallande) och Sven Nilsson.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södra Norrland.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 5 medlemmar varav 1 medlem var HSB Södra Norrland.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr o m 2022-01-01 med 3%.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 6% för 2023.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket.

I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad.

Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning.

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 73 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet kring likvidation av föreningen. Ett första beslut togs 2021-11-17 på en extrastämma att föreningen skall likvideras. Men eftersom det krävs två beslut på efter varandra följande stämmor, så kommer beslut 1 behandlas igen på årets stämma.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Byte yttre armaturer
2020	Målning fasad Hus B, OVK
2021	Målning ljusgårdar Hus A, åtgärder asfalt
2022	Översyn av tak Hus A

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar

Årtal	Ändamål
2023	Byte expansionskärl, OVK

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 6 medlemslokaler har under året ingen överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 5 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 5.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	263	308	378	287	152
Skuldsättning, kr/kvm	895	913	932	950	969
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	233	227	193	246	233
Driftskostnad, kr/kvm	385	406	332	427	573
Årsavgifter, kr/kvm	903	876	859	842	830
Totala intäkter, kr/kvm	870	850	830	815	810
Nettoomsättning, tkr	2 345	2 290	2 238	2 196	2 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	651	396	682	517	160
Soliditet, %	73	72	71	70	68

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.

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).

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 970 000	0	0	1 970 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 249 980	0	73 000	2 322 980
S:a bundet eget kapital, kr	4 219 980	0	73 000	4 292 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 589 407	323 609	-73 000	4 840 016
Årets resultat, kr	323 609	-323 609	525 721	525 721
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 913 016	0	452 721	5 365 737
S:a eget kapital, kr	9 132 996	0	525 721	9 658 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 913 016
Årets resultat, kr	525 721
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 365 737

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 365 737

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	2 345 418	2 290 128
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 345 418	2 290 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 038 445	-1 094 192
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-323 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 549	-213 177
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 970	-55 164
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 349	-182 349
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 669 313	-1 867 937
RÖRELSERESULTAT		676 105	422 191
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 010	867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 451	-26 942
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-25 441	-26 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		650 664	396 115
Skatt på årets resultat	Not 8	-124 943	-72 506
ÅRETS RESULTAT		525 721	323 609

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 425 853	6 608 201
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 425 853</u>	<u>6 608 201</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 425 853</u>	<u>6 608 201</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 200	0
Avräkningskonto HSB		6 470 830	5 816 981
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	115 737	88 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 094	104 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 746 861</u>	<u>6 010 232</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 746 861</u>	<u>6 010 232</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 172 714</u>	<u>12 618 433</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 970 000	1 970 000
Fond för yttre underhåll		2 322 980	2 249 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 292 980</u>	<u>4 219 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 840 016	4 589 407
Årets resultat		525 721	323 609
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 365 737</u>	<u>4 913 016</u>
Summa eget kapital		<u>9 658 717</u>	<u>9 132 996</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	2 411 780
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>2 411 780</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 411 690	49 864
Medlemmarnas inre fond	Not 13	128 856	137 400
Leverantörsskulder		196 445	173 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	35 975	47 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	741 031	665 849
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 513 996</u>	<u>1 073 657</u>
Summa skulder		<u>3 513 996</u>	<u>3 485 437</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 172 714</u>	<u>12 618 433</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10- 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter lokaler	2 432 596	2 361 740
Årsavgiftsbortfall lokaler	-233 636	-226 832
Hysesintäkt lokaler	176 220	174 780
Hysesintäkt garage och bilplatser	5 400	5 400
Hysesrabatter	-45 360	-45 360
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 198	20 400
	2 345 418	2 290 128
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-124 283	-95 401
El	-265 043	-215 364
Uppvärmning	-320 212	-320 007
Vatten	-41 570	-76 550
Renhållning	-33 656	-31 682
TV, bredband, iptelefoni	-3 904	-4 079
Serviceavtal	-28 756	-50 481
Förvaltningskostnader	-157 245	-235 366
Försäkringar	-30 456	-31 195
Fastighetsskatt	-13 090	-14 540
Övriga driftskostnader	-20 230	-19 526
	-1 038 445	-1 094 192
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK åtgärder 2021	0	-68 873
Målning ljusgårdar/panelbyte 2021	0	-254 183
	0	-323 056
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 832	-16 377
Övriga förvaltningskostnader	-80 708	-71 396
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 824	-7 721
Konsulter	-270 385	-111 884
Medlemsavgifter HSB	-9 800	-5 800
	-397 549	-213 177
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 835	-43 550
Övriga arvoden	-9 300	0
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-5 835	-5 614
	-50 970	-55 164
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-182 349	-182 349
	-182 349	-182 349
Not 8 INKOMSTSKATT		
Aktuell skatt	-124 943	-72 506
Redovisat resultat före skatt	650 664	396 115
Överavskrivning	-44 143	-44 143
Resultat som skatteberäknas	606 521	351 972
Skatt på årets resultat 20,6%	-124 943	-72 506
Årets redovisade skattekostnad	-124 943	-72 506

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 685 956	11 685 956
Ingående anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 998 956	11 998 956

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 390 755	-5 208 406
Årets avskrivningar byggnader	-182 349	-182 349
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 573 103	-5 390 755

Utgående redovisat värde	6 425 853	6 608 201
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	6 112 853	6 295 201
Redovisade värden mark	313 000	313 000

Fastighetsbeteckning: Kartboken 1 och Åkerärtan 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Lokaler	1977	991 000	318 000	1 309 000	1 454 000
		991 000	318 000	1 309 000	1 454 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 650 000	7 650 000
varav i eget förvar	3 002 000	3 002 000
Summa ställda säkerheter	4 648 000	4 648 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	100 639	50 454
Övrig skattefordran	15 098	38 032
	115 737	88 486

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	33 596	30 456
Förutbetald administration	40 076	10 805
Avgift bostadsrättslokal	61 914	58 409
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 509	5 094
	150 095	104 764

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebäring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,43%	2023-09-01	602 590	6 792
Stadshypotek		0,97%	2023-10-30	1 809 100	43 072
				2 411 690	49 864
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 411 690
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 411 690
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					199 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 162 370
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	137 400	137 400
Uttag	-8 544	0
	128 856	137 400

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	35 072	46 628
Personalens källskatt	750	750
Arbetsgivaravgifter	153	153
	35 975	47 531

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 890	65 601
Upplupna räntekostnader	3 594	3 670
Upplupen revision	17 900	12 700
Upplupen fastighetsförvaltning	3 594	1 672
Förutbetalda årsavgifter och hyror	620 621	578 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 432	3 853
	741 031	665 849

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Larsson.....
Annika Mortensen.....
Elisabet Sjöström.....
Hans Green.....
Sven Nilsson

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

Karl-Göran Eriksson
Revisor utsedd av Östersunds kommunEeva-Ritta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Åkerärtan i Östersund, org.nr. 716414-5216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Åkerärtan i Östersund 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 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.

Övriga upplysningar av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen där det anges att styrelsen fortsatt arbeta med frågan om likvidation och att detta ska ta på stämman 2023.

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. 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 revisorens 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 Åkerärtan i Östersund 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 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. Revisor 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 överträdelse 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.

Östersund

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl-Göran Eriksson
Revisor utsedd av Östersunds kommun



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Åkerärtan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABET SJÖSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-02 kl. 16:51:39



AGNETA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-02 kl. 15:59:57



ANNIKA MORTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 11:08:58



HANS GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 08:52:22



SVEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-02 kl. 20:40:42



KARL GÖRAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 12:37:47



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 08:25:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Åkerärtan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL GÖRAN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 12:36:23



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 08:24:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.