



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Edsbacken i Hallsberg

Org nr 775700-0828

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 66:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hallsbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958-1960 på fastigheterna Edsbacken 14 och Edsbacken 16 med adress Östra Storgatan 18-22 och 24 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 72 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 4 170 kvm, 21 hyreslokaler med en yta av 550,7 kvm. Medelytan för bostäder är ca 58 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	<u>antal</u>	<u>yta, kvm</u>
1 rum	22	735
2 rum	23	1 253
3 rum	22	1 714
4 rum	5	468
Lägenheter bostadsrätt	72	4 170
Lokaler hyresrätt	21	
Garage	21	
Parkeringsplatser	18	
Mopedplatser	7	

Föreningen har 15 st rum på "Top-Floor" med gemensamt kök, toalett och Tv-rum som hyrs ut för 1 380 kr/månad med 1 månads uppsägningstid från båda parter.



1 lokal förhyrs av Stefan Adolfsson, solarium, avtalstid tom 2024-03-31 med 9 månaders uppsägningstid.
2 lokaler förhyrs av Hoffes, Fönsterputs och Städ AB, avtalstid tom 2022-12-31 samt 2023-12-31 med 9 månaders uppsägningstid. 1 lokal förhyrs av Bernt Gahm, avtalstid tom 2023-01-31 med 3 månaders uppsägningstid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har vi bytt tvättmaskiner för 159 tkr.

Historiskt underhåll:

Byte av 3 hissar 2020

Byte av 2 hissar 2019.

Byte av 3 frånluftsfläktar 2018.

Fönsterbyte 2015.

Iordningställande av samlingslokal med kök och relax 2014.

Byte av värmeväxlare 2012.

Byte av tak, ombyggnad av lokal till lägenheter samt installation av en molok 2011.

Installation av hissar samt ombyggnad hyreslokal 2002.

Stambyte, badrumsreparation, fasadrenovering och ombyggnad av tvättstuga 1999.

Fasadsoprum 1985.

Värmeanläggning 1983.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

Underhåll de närmaste åren: Målning av trapphus och korridorer samt byte av golvmatta i korridorer. Även byte av takpapp på lågdelen.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Under verksamhetsåret har styrelsen delat på vicevärdskapet.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägget.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Leif Byrstrand, ordförande
Mattias Johansson, vice ordförande
Helena Danielsson, sekreterare
Jonas Andersson, ledamot
Lars Kvarnström, suppleant
Marcus Lagneholt, suppleant
Peter Lidberg, suppleant
Tomas Wetterberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Helena Danielsson och Jonas Andersson samt suppleanterna Lars Kvarnström, Marcus Lagneholt och Peter Lidberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Leif Byrstrand, Helena Danielsson, Mattias Johansson och Jonas Andersson.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Helena Danielsson, Gunilla Linell-Andersson samt Ulrika Karlsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 84 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-16.

Revisorer

Föreningsgranskare har varit Per Ager med Gösta Hedlund som ersättare valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Mattias Johansson

Ersättare: Jonas Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bernt Gahm, Eva Eriksson samt Niklas Nilsson

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Helena Danielsson, Gunilla Linell-Andersson samt Ulrika Karlsson

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Leif Byrstrand, Helena Danielsson samt Mattias Johansson deltagit på utbildning Fråga Juristen via Teams.

Styrelsen deltog även i den av HSB anordnade budgetträffen i november.



Ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna med 2 % från och med januari 2021. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 890 kr/kvm.

Fr o m 2012-05-01 tar föreningen ut en avgift/lägenhet på 140 kr/månad för kollektiv anslutning till Telia där tv, bredband och telefoni ingår.

Höjning av årsavgifterna med 2% från och med januari 2022. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 908kr/kvm efter den senaste höjningen.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 17 529 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2021.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 683 668 kr. Under året har föreningen amorterat 175 224 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 171 049 (1 327 376) kr.

Övrigt

2021 blev inte riktigt som vanligt eftersom pandemin fortsatte att påverka våra liv och föreningens aktiviteter. Trots begränsningar så kunde vi ordna föreningens 60-år fest ett år försenat i början av september vid uteplatsen. 31 boende hade hörsammat inbjudan och det bjöds på exotisk bricka med god dryck till.

I oktober ordnades en städdag med sedvanlig korvgrillning och i november ordnades det en pubkväll. Den 4 december avslutades året med Edsbackens omtalade julbord där 27 boende kom för att njuta julens läckerheter.

Årsmötet genomfördes via poströstning i juni.

En brandskyddsronde genomfördes i oktober.

Styrelsen har under året informerat boende via 3 st. informationsblad direkt i respektive brevlåda.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 414	4 357	4 231	4 120	4 057
Rörelseresultat (tkr)	1 368	1 528	1 013	1 201	801
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 171	1 327	831	1 014	609
Balansomslutning (tkr)	25 963	24 957	22 498	21 128	21 263
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 050	2 025	1 859	2 245	2 352
Soliditet (%)	48	45	44	43	38

**Definitioner av nyckeltalen:**

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	291 638	137 212	2 025 135	7 448 433	1 327 376	11 229 794
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 327 376	- 1 327 376	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			184 000	-184 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-159 017	159 017		
Årets resultat					1 171 049	1 171 049
Belopp vid årets utgång	291 638	137 212	2 050 117	8 750 826	1 171 049	12 400 843

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 750 826
Årets resultat	1 171 049
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	9 921 875

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 921 875
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 413 835	4 357 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 857	17 586
Summa rörelseintäkter		4 438 692	4 374 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 809 882	-1 731 020
Underhåll enligt plan	Not 5	-159 017	-20 106
Övriga externa kostnader	Not 6	-251 701	-230 779
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-209 609	-237 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-640 636	-572 073
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-54 754
Summa rörelsekostnader		-3 070 846	-2 846 573
Rörelseresultat		1 367 846	1 528 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		875	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 672	-201 049
Summa finansiella poster		-196 797	-201 049
Resultat efter finansiella poster		1 171 049	1 327 376
Årets resultat		1 171 049	1 327 376
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 171 049	1 327 376
Reservering till fond för yttre underhåll		-184 000	-186 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		159 017	20 106
Överföring till balanserat resultat		1 146 066	1 161 482

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 22 957 921 23 591 743

Inventarier och installationer

Not 11 54 509 61 323

*Summa materiella anläggningstillgångar*23 012 430 23 653 066*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500**Summa anläggningstillgångar**23 012 930 23 653 566**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 744 7 686

Avräkningskonto HSB

1 875 088 1 210 851

Övriga fordringar

Not 13 30 077 37 048

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 41 901 47 917

*Summa kortfristiga fordringar*1 949 810 1 303 502*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 1 000 000 0

*Summa kortfristiga placeringar*1 000 000 0**Summa omsättningstillgångar**2 949 810 1 303 502**Summa tillgångar**25 962 740 24 957 068

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	291 638	291 638
Upplåtelseavgifter	137 212	137 212
Fond för yttre underhåll	2 050 117	2 025 135
Summa bundet eget kapital	2 478 967	2 453 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 750 826	7 448 433
Årets resultat	1 171 049	1 327 376
Summa fritt eget kapital	9 921 875	8 775 809

Summa eget kapitalNot 16 **12 400 842** **11 229 794****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 472 649	10 300 768
Summa långfristiga skulder		5 472 649	10 300 768

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 211 019	2 558 124
Medlemmarnas inre fond	Not 18	134 880	139 524
Leverantörsskulder		268 482	215 189
Aktuell skatteskuld	Not 19	3 195	3 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	84 238	113 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	387 433	396 674
Summa kortfristiga skulder		8 089 247	3 426 506

Summa skulder**13 561 896** **13 727 274****Summa eget kapital och skulder****25 962 740** **24 957 068**



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 171 049	1 327 376
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	640 636	572 073
Utrangering	0	54 754
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 811 685</u>	<u>1 954 203</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 929	75 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 846	-706 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 839 460</u>	<u>1 323 178</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 673 733
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-68 137
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-3 741 870</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-175 224	1 838 278
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-175 224</u>	<u>1 838 278</u>
Årets kassaflöde	1 664 236	-580 414
Likvida medel vid årets början	1 210 851	1 791 266
Likvida medel vid årets slut	2 875 088	1 210 851

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 535 752 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7 114 279 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt Kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 712 224	3 639 372
	Hysesintäkt lokaler	457 074	465 924
	Hysesintäkt garage och bilplatser	114 525	117 830
	Hysesintäkt övrigt	0	1 300
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 960	120 960
	Avsatt till inre fond	-7 056	-7 056
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 382	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 948	12 270
	Övriga fakturerade kostnader	0	950
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 778	5 863
		4 413 835	4 357 412
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	7 328	0
	Bonus	17 529	17 586
		24 857	17 586
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-139 350	-183 662
	El	-127 521	-148 142
	Uppvärmning	-507 836	-420 495
	Vatten	-198 776	-198 961
	Renhållning	-34 197	-26 578
	TV, bredband, iptelefoni	-204 917	-191 986
	Hissar serviceavtal & besiktning	-25 557	-19 114
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-289 453	-308 141
	Försäkringar	-69 125	-64 010
	Fastighetsskatt	-118 387	-118 387
	Övriga driftskostnader	-94 763	-51 544
		-1 809 882	-1 731 020
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-159 017	-20 106
		-159 017	-20 106



Not 6 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-13 250	-14 002
Förvaltningskostnader	-162 705	-164 215
Kostnader överlåtelse och panter	-11 406	-10 368
Föreningsverksamhet	-8 901	-228
Kontorsutrustning och -material	-1 523	-1 719
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 316	-11 233
Förbrukningsinventarier	-5 800	0
Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
Stämman och styrelse	0	-215
	<u>-251 701</u>	<u>-230 779</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-110 620	-119 125
Vicevärdsarvode	-14 190	-28 380
Övriga arvoden	-28 805	-34 615
Övriga personalkostnader	-11	-11
Revisionsarvode	-8 985	-1 890
Sociala avgifter	-46 998	-53 820
	<u>-209 609</u>	<u>-237 841</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-633 822	-565 259
Inventarier	-6 814	-6 814
Summa avskrivningar	<u>-640 636</u>	<u>-572 073</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-54 754
	<u>0</u>	<u>-54 754</u>

an



Not 10 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2117			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		30 662 069	26 569 893		
Omklassificering		0	692 849		
Årets investering byggnader		0	3 399 327		
Ingående anskaffningsvärde mark		363 600	363 600		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		31 025 669	31 025 669		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 433 926	-7 088 319		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	219 652		
Årets avskrivningar byggnader		-633 822	-565 259		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 067 748	-7 433 926		
Utgående bokfört värde		22 957 921	23 591 743		
Bokförda värden byggnader		22 594 321	23 228 143		
Bokförda värden mark		363 600	363 600		
Fastighetsbeteckning:	Edsbacken 14 och 16				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1997	23 600 000	4 429 000	28 029 000	28 029 000
Lokaler	1997	2 065 000	1 365 000	3 430 000	3 430 000
		25 665 000	5 794 000	31 459 000	31 459 000
Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		138 637	70 500		
Årets investeringar		0	68 137		
Utgående anskaffningsvärden		138 637	138 637		
Ingående avskrivningar		-77 314	-70 500		
Årets avskrivningar		-6 814	-6 814		
Utgående avskrivningar		-84 128	-77 314		
Utgående bokfört värde		54 509	61 323		
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto		12 548	19 462		
Övriga fordringar		17 529	17 586		
		30 077	37 048		

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 901	47 917
	41 901	47 917

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Kapitalplacering	0,7%	2022-02-28
	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	291 638	137 212	2 025 135	7 448 433	1 327 376
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 327 376	-1 327 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			184 000	-184 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-159 017	159 017	
Årets Resultat					1 171 049
Belopp vid årets utgång	291 638	137 212	2 050 118	8 750 826	1 171 049

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2022-03-30	5 253 245	57 572
Stadshypotek		1,61%	2022-12-01	1 861 034	20 912
Stadshypotek		1,54%	2023-03-30	1 861 522	25 652
Stadshypotek		1,54%	2023-03-30	97 972	1 352
Stadshypotek		1,13%	2024-10-30	1 226 995	13 336
Stadshypotek		1,16%	2024-03-30	2 382 900	56 400
				12 683 668	175 224
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 472 649
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					700 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 807 548
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 544 000	13 544 000
Summa ställda säkerheter	13 544 000	13 544 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	139 524	143 763
Avsättning	7 056	7 056
Uttag	-11 700	-11 295
	134 880	139 524



Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 195	3 195
	<u>3 195</u>	<u>3 195</u>
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	5 862	8 401
Personalens källskatt	38 954	52 647
Arbetsgivaravgifter	39 422	52 752
	<u>84 238</u>	<u>113 800</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	29 310	5 980
Upplupna sociala avgifter	7 312	610
Upplupna räntekostnader	8 681	9 960
Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 130	369 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 000
	<u>387 433</u>	<u>396 674</u>

Hallsberg 28/2 2022

Helena Danielsson
Jonas Andersson
Leif Byrstrand
Mattias Johansson
Tomas Wetterberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-01

Per Ager
Revisor vald av föreningsstämman
Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Edsbacken i Hallsberg, org.nr. 775700-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Edsbacken i Hallsberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 tvekel 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 Edsbacken i Hallsberg för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd 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:

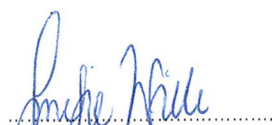
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Hallsberg den 1/4 2022



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Ager
Av föreningen vald revisor