



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Edsbacken i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Edsbacken i Hallsberg med säte i Linköping org.nr. 775700-0828 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 bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
EDSBACKEN 16,	1958-01-01	1901

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lokaler (hyresrätt)	495
28	garageplatser	300
18	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4170
Totalt 144 objekt		4965

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Byrstrand	Ordförande	2012-04-26	
Tomas Wetterberg	Ledamot	2021-04-15	
Helena Danielsson	Ledamot	2018-08-09	
Mattias Johansson	Ledamot	2017-06-09	
Jonas Andersson	Ledamot	2020-07-07	
Lars Kvarnström	Suppleant	2020-07-07	
Ursula Karlén	Suppleant	2022-06-10	
Peter Lidberg	Suppleant	2020-07-07	
Marcus Lagneholt	Suppleant	2019-05-20	2022-06-03
Gösta Hedlund	Revisorssuppleant	2022-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Byrstrand, Mattias Johansson, Peter Lidberg, Lars Kvarnström, Ursula Karlén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Byrstrand, Helena Danielsson, Mattias Johansson, Jonas Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gösta Hedlund, revisorsuppleant, Per Ager vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bernth Gahm (sammankallande), Bernth Gahm, Ewa Eriksson samt Niklas Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-01.

Fastighetsunderhåll Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Målning av trapphus och korridorer samt byte av innetak i källarkorridorerna.

Stamspolning av samtliga avloppsledningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historiskt underhåll

Byte av hissar 2019-2020.

Byte av ventilationsanläggning 2019

Byte av låssystem 2017

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.

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

Byte av takpapp lågdelen. Byte av takpannor norrsidan. Byte av lägenhetsdörrar. Byte av matarledningar för el till lägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

2022 var året då pandemirestriktionerna släppte och vi kunde återgå till mer normal verksamhet i föreningen.

Under året ordnade fritidskommittén en vår och en höstfest samt en julfest.

Även 4 pubkvällar ordnades under året.

Samtliga aktiviteter var mycket uppskattade med bra deltagande från de boende.

I maj samt oktober hade vi städdagar med sedvanlig korvgrillning

Årsmötet genomfördes den 2/6.

En brandskyddsronnd genomfördes i juni.

Styrelsen har under året informerat boende via 4 st. informationsblad direkt i respektive brevlåda samt via ett medlemsmöte som hölls i november.

Hälsningar

Styrelsen Brf Edsbacken

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	364	417	403	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 650	2 687	2 724	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	177	163	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	426	383	367	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	908	890	873	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	951	940	927	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 476	4 414	4 357	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	1 171	1 310	0	0
Soliditet, %	48	47	45	0	0

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	291 638	0	0	291 638
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	137 212	0	0	137 212
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 050 118	0	-759 613	1 286 099
S:a bundet eget kapital, kr	2 478 968	0	-759 613	1 714 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 750 826	1 171 049	759 613	10 685 894
Årets resultat, kr	1 171 049	-1 171 049	126 543	126 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 921 875	0	886 156	10 812 437
S:a eget kapital, kr	12 400 843	0	126 543	12 527 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 952 613 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	9 921 876
Årets resultat, kr	126 543
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	957 018
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 812 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 812 437

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	4 475 614	4 413 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 071	24 857
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 490 685	4 438 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 005 566	-1 809 882
Underhåll enligt plan	Not 5	-957 018	-159 017
Övriga externa kostnader	Not 6	-270 433	-251 701
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-272 303	-209 609
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-640 637	-640 636
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 145 957	-3 070 846
RÖRELSERESULTAT		344 728	1 367 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 579	875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 764	-197 672
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-218 185	-196 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 543	1 171 049
ÅRETS RESULTAT		126 543	1 171 049
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		126 543	1 171 049
Reservering till fond för yttre underhåll		-193 000	-184 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		957 018	159 017
Överföring till balanserat resultat		890 561	1 146 066

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 324 098	22 957 921
Inventarier och installationer	Not 10	47 695	54 509
Summa materiella anläggningstillgångar		22 371 793	23 012 430
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 372 293	23 012 930
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 744
Avräkningskonto HSB		1 123 363	1 875 088
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	23 339	30 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 323	41 901
Summa kortfristiga fordringar		1 181 026	1 949 810
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 681 026	2 949 810
SUMMA TILLGÅNGAR		26 053 318	25 962 740

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		291 638	291 638
Upplåtelseavgifter		137 212	137 212
Fond för yttre underhåll		1 286 099	2 050 117
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 714 949</u>	<u>2 478 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 685 894	8 750 826
Årets resultat		126 543	1 171 049
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>10 812 437</u>	<u>9 921 875</u>
Summa eget kapital		<u>12 527 386</u>	<u>12 400 842</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>8 608 524</u>	<u>5 472 649</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 608 524</u>	<u>5 472 649</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 899 920	7 211 019
Medlemmarnas inre fond	Not 16	141 937	134 880
Leverantörsskulder		263 513	268 482
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 464	3 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	98 335	84 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	502 239	387 433
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 917 408</u>	<u>8 089 247</u>
Summa skulder		<u>13 525 932</u>	<u>13 561 896</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 053 318</u>	<u>25 962 740</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).

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

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 535 752 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 786 384	3 712 224
Hysesintäkt lokaler	450 420	457 074
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 430	114 525
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 960	120 960
Avsatt till inre fond	-7 056	-7 056
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 382
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	9 180	10 948
Övriga fakturerade kostnader	100	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1 804	2 778
	4 475 614	4 413 835
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	7 328
Bonus	15 071	17 529
	15 071	24 857
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-255 989	-139 350
El	-127 154	-127 521
Uppvärmning	-527 009	-507 836
Vatten	-241 849	-198 776
Renhållning	-34 129	-34 197
TV, bredband, iptelefoni	-230 610	-204 917
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 547	-25 557
Förvaltningskostnader	-335 070	-289 453
Försäkringar	-72 010	-69 125
Fastighetsskatt	-126 656	-118 387
Övriga driftskostnader	-37 543	-94 763
	-2 005 566	-1 809 882
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-957 018	-159 017
	-957 018	-159 017
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 375	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-174 882	-162 705
Kostnader överlåtelse och panter	-11 779	-11 406
Föreningsverksamhet	-11 126	-8 901
Kontorsutrustning och -material	0	-1 523
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 827	-19 316
Förbrukningsinventarier	-11 643	-5 800
Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
	-270 433	-251 701

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-138 186	-110 620
Vicevärdsarvode	-36 075	-14 190
Övriga arvoden	-34 903	-28 805
Övriga personalkostnader	-555	-11
Revisionsarvode	-2 898	-8 985
Sociala avgifter	-59 686	-46 998
	-272 303	-209 609

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-633 823	-633 822
Installationer och inventarier	-6 814	-6 814
	-640 637	-640 636

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2117

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 662 069

30 662 069

Ingående anskaffningsvärde mark

363 600

363 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 025 669****31 025 669****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 067 748

-7 433 926

Årets avskrivningar byggnader

-633 823

-633 822

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 701 571****-8 067 748****Utgående redovisat värde****22 324 098****22 957 921**

Redovisade värden byggnader

21 960 498

22 594 321

Redovisade värden mark

363 600

363 600

Fastighetsbeteckning: Edsbacken 14 och 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1997	29 200 000	5 212 000	34 412 000	28 029 000
Lokaler	1997	1 481 000	861 000	2 342 000	3 430 000
		30 681 000	6 073 000	36 754 000	31 459 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

13 544 000

13 544 000

Summa ställda säkerheter**13 544 000****13 544 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

138 637

138 637

Utgående anskaffningsvärden

138 637

138 637

Ingående avskrivningar

-84 128

-77 314

Årets avskrivningar

-6 814

-6 814

Utgående avskrivningar

-90 942

-84 128

Utgående redovisat värde**47 695****54 509****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

20 847

12 548

Övriga kortfristiga fordringar

2 492

17 529

23 339**30 077****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

11 875

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 448

41 901

34 323**41 901**

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2.10%	2023-02-28	2 500 000	1 000 000
			2 500 000	1 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,54%	2023-03-30	1 835 870	25 652
Stadshypotek		1,54%	2023-03-30	96 620	1 352
Stadshypotek		1,13%	2024-10-30	1 213 659	13 336
Stadshypotek		1,16%	2024-03-30	2 326 500	56 400
Stadshypotek		3,03%	2027-03-30	5 195 673	57 572
Stadshypotek		4,29%	2023-12-01	1 840 122	20 912
				12 508 444	175 224

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 608 524

Nästa års amortering av långfristig skuld

127 308

Lån som ska konverteras inom ett år

3 772 612

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 899 920

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,06%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

700 896

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 632 324

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	134 880	139 524
Avsättning	7 056	7 056
Uttag	0	-11 700
	141 937	134 880

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 464	3 195
	11 464	3 195

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 716	5 862
Personalens källskatt	45 154	38 954
Arbetsgivaravgifter	42 815	39 422
Övriga kortfristiga skulder	3 650	0
	98 335	84 238

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	29 310
Upplupna sociala avgifter	0	7 312
Upplupna räntekostnader	12 462	8 681
Förutbetalda årsavgifter och hyror	392 293	331 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 484	11 000
	502 239	387 433

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Helena Danielsson

.....
Jonas Andersson

.....
Leif Byrstrand

.....
Mattias Johansson

.....
Tomas Wetterberg

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

.....
Revisor vald av föreningsstämman
Per Ager

.....
BoRevision i Sverige AB
Josefine wiebe

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 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.

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 Edsbacken i Hallsberg 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 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 revisionsssed 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Hedlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Edsbacken i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF BYRSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 14:22:09



JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 19:44:59



MATTIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 14:33:09



HELENA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 15:46:33



TOMAS WETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 10:25:45



PER AGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:17:24



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:59:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Edsbacken i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER AGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 15:21:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:59:42



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.

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 står något i årsredovisningen.