



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Äpplet i Alingsås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Äpplet i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-7334 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äpplet 1	1988-07-25	1979
Aprikosen 1	1988-07-25	1900

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4594
33	garageplatser	0
31	p-platser	0
Totalt 118 objekt		4594

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 28 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Ivan Lind	Ordförande	2014-05-13	
Gert Nilsson	Ledamot	2017-05-15	2022-05-05
Johanna Frisk	Ledamot	2014-05-13	
Heide Kamperin	Ledamot	2021-06-14	
Caroline Eksberg	Ledamot	2021-06-14	
Jonas Carlberg	Ledamot	2017-05-15	
Jovana Ingemarsson	Ledamot	2020-06-23	
Camilla Johansson	Ledamot	2022-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Lind, Jonas Carlberg, Heide Kamperin. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johanna Frisk, Bo Ivan Lind, Jonas Carlberg, Jovana Ingemarsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018.

Revisorer har varit: Marcus Westergren med Roland Antehag som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Carlsvärd (sammankallande) och Fazila Hajdarevic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2022-09-09.

Under räkenskapsåret 2022 har avgifterna varit 643 kr/m, för 2023 höjs avgiften till 675 kr/m. Under räkenskapsåret 2022 har avgifterna för garage, parkering och förråd varit oförändrade.

Föreningens likviditet är god vid utgången av 2022.

Styrelsen uppmärksammade under hösten 2021 en ökad vattenförbrukning som månad för månad var i ökande. Felsökning påbörjades under januari och tre större vattenläckor upptäcktes. Detta innebar ganska omfattande grävarbete på gården. Asfaltering av dessa ytor kommer ske våren 2023. Efter åtgärd har föreningens vattenförbrukning återgått till det normala.

Under året har andra löpande underhåll fått stå tillbaka på grund av ovan nämnda åtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av tak
- Byte av fönster
- Nya balkongfronter

Föreningens underhållsplan anger behovet av framtida reparationer dels på den kommande femårsperioden, dels på längre sikt. Underhållsplanen uppdateras varje år och för kommande behov avsätts pengar årligen i underhållsfonden.

- Löpande byte av vatten och värmeventiler på bottenplan.
- löpande underhåll av fasader och dörrar
- asfaltering
- åtgärda fel och brister inom parkeringsområdet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	208	292	291	258	272
Skuldsättning, kr/kvm	2 139	2 169	2 200	2 230	2 263
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	195	195	169	160	154
Driftskostnad, kr/kvm	459	371	366	402	411
Årsavgifter, kr/kvm	642	643	630	617	617
Totala intäkter, kr/kvm	711	709	686	707	730
Nettoomsättning, tkr	3 265	3 256	3 153	3 100	3 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	-444	782	468	-3 637
Soliditet, %	30	27	29	25	22

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 inblick 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 607 800	0	0	1 607 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	766 895	0	1 022 651	1 789 546
S:a bundet eget kapital, kr	2 374 695	0	1 022 651	3 397 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 109 860	-444 051	-1 022 651	643 158
Årets resultat, kr	-444 051	444 051	531 031	531 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 665 809	0	-491 620	1 174 189
S:a eget kapital, kr	4 040 504	0	531 031	4 571 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skatt med 77 349 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	1 665 809
Årets resultat, kr	531 031
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 174 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 174 189

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Hsb Brf Äpplet i Alingsås**

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 264 907	3 204 286
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	51 615
Summa rörelseintäkter		3 264 907	3 255 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 966 785	-1 577 677
Underhållskostnader	Not 4	-77 349	-1 437 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 844	-127 269
Personalkostnader	Not 6	-94 713	-94 584
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-347 515	-347 515
Summa rörelsekostnader		-2 627 206	-3 584 240
Rörelseresultat		637 701	-328 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 201	2 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 871	-117 818
Summa finansiella poster		-106 670	-115 712
Årets resultat	Not 10	531 031	-444 051

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Hsb Brf Äpplet i Alingsås**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>8 444 607</u>	<u>8 792 122</u>
		8 444 607	8 792 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 445 107	8 792 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 13	4 277 929	4 982 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>141 793</u>	<u>138 197</u>
		4 419 722	5 120 573
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 300 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		6 719 722	5 920 573
Summa tillgångar		15 164 829	14 713 195

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Hsb Brf Äpplet i Alingsås**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 607 800	1 607 800
Underhållsfond	1 789 546	766 895
	<u>3 397 346</u>	<u>2 374 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	643 158	2 109 860
Årets resultat	531 031	-444 051
	<u>1 174 188</u>	<u>1 665 809</u>
Summa eget kapital	4 571 534	4 040 503
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 4 768 984	7 913 205
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 059 221	2 055 000
Leverantörsskulder	177 396	229 848
Skatteskulder	4 068	8 668
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 94 351	99 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 489 275	366 285
	<u>5 824 311</u>	<u>2 759 487</u>
Summa skulder	10 593 295	10 672 692
Summa Eget kapital och skulder	15 164 829	14 713 195

Hsb Brf Äpplet i Alingsås**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Markanläggning

Laddstolpar	10,00%
Altan	10,00%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 215 537 kr (6 215 537 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Hsb Brf Äpplet i Alingsås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 950 440	2 892 504
Hyror	160 795	157 770
Övriga intäkter	153 672	154 012
	3 264 907	3 204 286
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	51 615
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 486	149 163
Reparationer	393 852	75 214
El	68 714	58 589
Uppvärmning	537 029	609 818
Vatten	289 890	229 088
Sophämtning	119 665	108 460
Övriga avgifter	177 858	176 187
Förvaltningsarvoden	159 970	147 519
Övriga driftskostnader	38 322	23 640
	1 966 785	1 577 677
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	77 349	1 437 195
	77 349	1 437 195
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	100 516	97 276
Medlemsavgifter	25 200	25 200
Övriga externa kostnader	15 128	4 793
	140 844	127 269
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	54 000	54 500
Sammanträdesersättningar	20 700	20 100
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	16 013	15 984
	94 713	94 584
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	333 857	333 857
Markanläggningar	13 658	13 658
	347 515	347 515
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	8 201	2 106
	8 201	2 106
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 591	117 658
Övriga finansiella kostnader	280	160
	114 871	117 818
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	531 031	-444 051
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	77 349	1 437 195
Resultat efter underhållspåverkan	-491 620	-6 856

Hsb Brf Äpplet i Alingsås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 743 715	15 743 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 743 715	15 743 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 425 384	-7 091 527
Årets avskrivningar	-333 857	-333 857
Utgående avskrivningar	-7 759 241	-7 425 384
Bokfört värde byggnader	7 984 474	8 318 331
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	136 576	71 271
Årets investeringar	0	65 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 576	136 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 785	-7 127
Årets avskrivningar	-13 658	-13 658
Utgående avskrivningar	-34 443	-20 785
Bokfört värde markanläggningar	102 133	115 791
Bokfört värde mark	358 000	358 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 444 607	8 792 122
Taxeringsvärde för Aprikosen 1 och Äpplet 1		
Byggnad - bostäder	44 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	676 000	1 010 000
	44 676 000	40 010 000
Mark - bostäder	19 400 000	25 000 000
Mark - lokaler	710 000	839 000
	20 110 000	25 839 000
Taxeringsvärde totalt	64 786 000	65 849 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	12 856 000	12 856 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	61 010	61 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 010	61 010
Ingående avskrivningar	-61 010	-61 010
Utgående avskrivningar	-61 010	-61 010
Bokfört värde	0	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Hsb Brf Äpplet i Alingsås**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 259 689	4 963 619
Skattekonto	18 240	18 757
	4 277 929	4 982 376

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	135 455	137 686
Upplupna intäkter	6 338	511
	141 793	138 197

Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-08	2023-02-08	3 mån	1,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-03-30	6 mån	1,75%	800 000
					2 300 000
Fasträntepacering					800 000
					2 300 000

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788893635	1,22%	2023-02-15	3 044 221	40 000
Stadshypotek	694907	1,17%	2026-09-01	2 157 116	50 000
Stadshypotek	694908	0,85%	2024-09-01	2 711 868	30 000
Stadshypotek	791429	3,19%	2023-03-01	1 915 000	20 000
				9 828 205	140 000
					4 919 221
					5 059 221
					4 768 984
					9 128 205

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	94 350	99 686
	94 351	99 686

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 951	5 895
Övriga upplupna kostnader	189 964	89 630
Förutbetalda hyror och avgifter	292 360	270 760
	489 275	366 285

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Alingsås

Bo Ivan Lind Camilla Johansson Caroline Eksberg

Heide Kamperin Johanna Frisk Jonas Carlberg

Jovana Ingemarsson

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

Marcus Westergren Carina Eriksson
Av föreningen vald revisor BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Alingsås, org.nr. 716409-7334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Alingsås 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Äpplet i Alingsås 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. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Alingsås

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Westergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BO IVAN LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:22:50



CAMILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:24:16



JOVANA INGEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 12:41:48



CAROLINE EKSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 19:25:50



JOHANNA FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:12:32



JONAS CARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 21:01:46



HEIDE KAMPERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 11:34:17



MARCUS WESTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:41:27



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 12:04:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARCUS WESTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:43:46



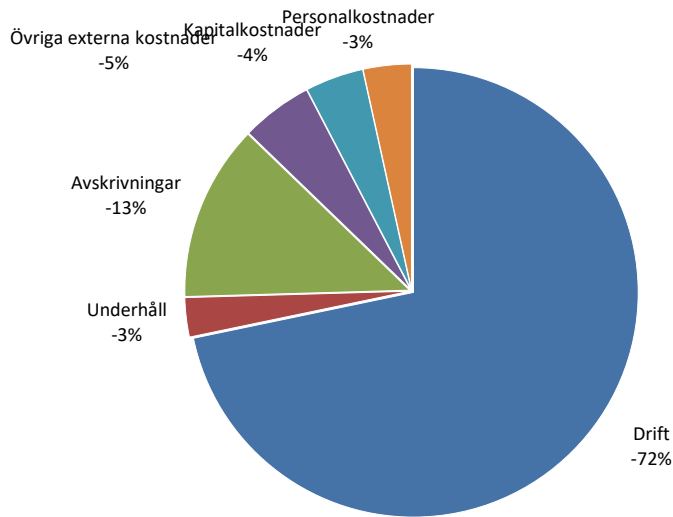
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

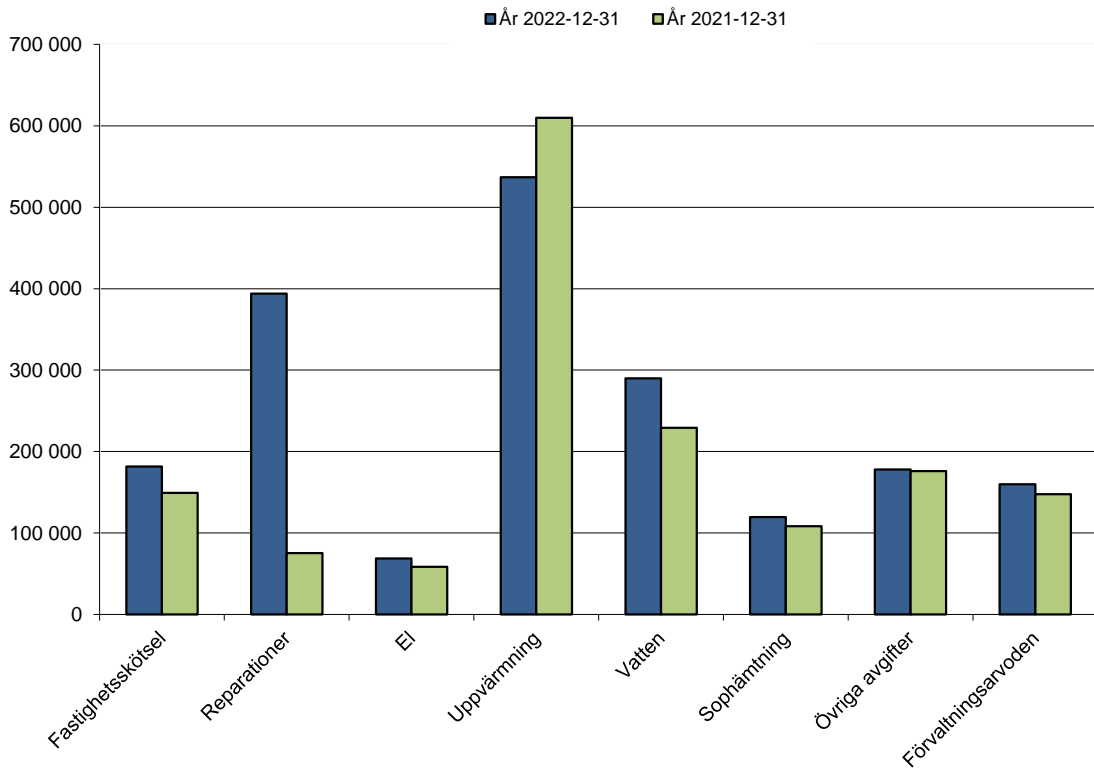
E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 12:04:38



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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