



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Getingen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Getingen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6321 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Getingen 9	1982-01-01	1987

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2792
32	p-platser i carport	0
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>2792</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok. Föreningen har ett skyddsrum som föreningsrum, för eget bruk.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Jorderud	Ordförande
Kerstin Sennstam	Ledamot
Leif Trygg	Ledamot
Barbro Grelzén	Ledamot
Nicklas Persson	Ledamot HSB
Cicki Nilsson	Ledamot
Willy Runnzell	Suppleant HSB
Karin Örnfjäll	Suppleant
Roland Forsgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Åke Jorderud, Cicki Nilsson, Barbro Grelzén, Karin Örnfjäll, Roland Forsgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten samt 7 arbetsmöten.

Firmatecknare har varit: Åke Jorderud, Kerstin Sennstam, Leif Trygg och Cicki Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Sven Göran Johansson med Björn Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sune Gustafsson (sammankallande) och Jan Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften behålls oförändrad även 2023.

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 2022-06-14.

## Ombyggnad och underhåll

Av styrelsen belutat avsättning till föreningen underhållsfond: 86 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

## Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Gårdsstädning i maj och oktober, sommartårta i juni, surströmming i augusti samt jultallrik i december.

Styrelsens kommentarer: till gårdsstädningen i maj kom 22 personer och i oktober ca 24 personer, till sommartårtan kom 19 st personer, till surströmmingen kom 24 st och till jultallriken 28 st.

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

Årtal	Ändamål
2022	Plåtbeklädnad av två stycken väggar vid carportarna Trätroll, trapp i carport, bänka samt pergola oljades. Stenslänt vid pergolan färdigställdes Installation av 32 st. nya laddstolpar för elbilsladdning och motorvärmare
2021	Byte av lägenhetsdörrar och lås, samt lås på ytterdörrar, nytt låssystem OVK-besiktning (3-års intervaller) Målning av utbyggnad vid uteplatserna i markplan, samt vid sopstationer
2020	Lagning av vattenläcka och asfaltering vid samlingslokalen Utbyte av värmeväxlare
2019	Ventilationsanläggning, styrenhet för vatten och värme uppgraderades Asfaltering för handikappanpassning vid entréerna

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

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärda dräneringsproblem vid undercentral Kyrkgatan 11 Översyn tegelkonstruktion samtliga hus söderväggar Uppdatering utemiljöer, plantering och rensning
2023-2024	Utbyte av staket runt gårdarna Anlägga genompasseringshinder från Rådhusgatan
2023-2025	Kontroll för eventuell sotning rensning av ventilationssystem Översyn av luftintag för fläktsystem på samtliga hustak Rörelsedetektorer för belysning i trapphus
2023-2026	Nya cykelställ anpassade för bredare däck och rullatorer Redskapsbodar för trädgårdsverktyg vid varje sopstation
2023-2027	Bygga ny pergola/lusthus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	408	359	294	335	362
Skuldsättning, kr/kvm	4 958	5 085	5 194	5 271	5 349
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	155	162	143	179	179
Driftskostnad, kr/kvm	353	347	438	358	357
Årsavgifter, kr/kvm	853	853	853	840	840
Totala intäkter, kr/kvm	904	901	902	890	880
Nettoomsättning, tkr	2 524	2 515	2 518	2 484	2 456
Resultat efter finansiella poster, tkr	569	436	318	456	534
Soliditet, %	40	37	35	34	33

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 560 998	0	0	1 560 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 468 358	0	86 000	2 554 358
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 029 356</b>	<b>0</b>	<b>86 000</b>	<b>4 115 356</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 239 336	436 212	-86 000	4 589 548
Årets resultat, kr	436 212	-436 212	569 297	569 297
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 675 548</b>	<b>0</b>	<b>483 297</b>	<b>5 158 845</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 704 904</b>	<b>0</b>	<b>569 297</b>	<b>9 274 201</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 675 548
Årets resultat, kr	569 297
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 158 845</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 158 845</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 524 287	2 514 741
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 524 287</b>	<b>2 514 741</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-986 188	-967 734
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-52 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 351	-127 128
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-97 360	-85 193
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-569 539	-513 480
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-137 848
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 804 438</b>	<b>-1 883 632</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>719 849</b>	<b>631 108</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		373	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 925	-195 172
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-150 552</b>	<b>-194 896</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>569 297</b>	<b>436 212</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 899 258	21 271 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 899 258</u>	<u>21 271 438</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 899 258</u></b>	<b><u>21 271 438</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		2 213 780	2 035 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	122 338	36 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	312 856	114 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 650 183</u>	<u>2 187 007</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	3 989	3 963
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 989</u>	<u>3 963</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 654 172</u></b>	<b><u>2 190 970</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>23 553 430</u></b>	<b><u>23 462 408</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 560 998	1 560 998
Fond för yttre underhåll		2 554 358	2 468 358
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 115 356</u>	<u>4 029 356</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 589 548	4 239 336
Årets resultat		569 297	436 212
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 158 845</u>	<u>4 675 548</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>9 274 201</u></b>	<b><u>8 704 904</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 487 470	13 842 470
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 487 470</u>	<u>13 842 470</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	355 000	355 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	65 337	66 444
Leverantörsskulder		98 729	100 412
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 924	2 524
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 033	1 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	265 735	388 720
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>791 758</u>	<u>915 033</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>14 279 228</u></b>	<b><u>14 757 503</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>23 553 430</u></b>	<b><u>23 462 408</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 581 571 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 380 200	2 380 200
Årsavgiftsbortfall lokaler	69	-69
Hysesintäkt lokaler	1 000	1 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 800	124 800
Hysesintäkt övrigt	6 000	5 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 040	3 332
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 178	178
	<b>2 524 287</b>	<b>2 514 741</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-82 013	-42 463
El	-63 843	-53 783
Uppvärmning	-277 997	-305 479
Vatten	-90 890	-93 190
Renhållning	-47 210	-46 941
TV, bredband, iptelefoni	-53 296	-50 824
Obligatoriska besiktningar	-2 621	0
Serviceavtal	-12 569	-2 490
Förvaltningskostnader	-251 100	-255 681
Försäkringar	-35 890	-34 526
Fastighetskatt	-60 760	-58 360
Övriga driftskostnader	-7 998	-23 998
	<b>-986 188</b>	<b>-967 734</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-52 250
	<b>0</b>	<b>-52 250</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 200	-11 100
Övriga förvaltningskostnader	-81 387	-72 156
Kostnader överlåtelse och panter	-7 968	-3 332
Föreningsverksamhet	-19 027	-1 528
Kontorsutrustning och -material	-9 370	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 400	-2 400
Konsulter	0	-16 579
Förbrukningsinventarier	0	-4 033
Medlemsavgifter HSB	-20 000	-16 000
	<b>-151 351</b>	<b>-127 128</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 965	-27 758
Vicevärdsarvode	-47 500	-45 600
Övriga arvoden	-1 330	-1 298
Övriga personalkostnader	-1 762	0
Revisionsarvode	-2 260	-2 215
Sociala avgifter	-9 543	-8 322
	<b>-97 360</b>	<b>-85 193</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-569 539	-513 480
	<b>-569 539</b>	<b>-513 480</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång - dörrar	0	-137 848
	<b>0</b>	<b>-137 848</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 810 495	25 782 603
Årets utrangering byggnad (fg år dörrar)	0	-288 000
Årets investering byggnader laddstolpar (fg år dörrar)	197 359	1 315 892
Ingående anskaffningsvärde mark	1 501 500	1 501 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 509 354</b>	<b>28 311 995</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 040 557	-6 677 229
Årets utrangering byggnad	0	150 152
Årets avskrivningar byggnader	-569 539	-513 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 610 096</b>	<b>-7 040 557</b>

**Utgående redovisat värde**

20 899 258 21 271 438

Redovisade värden byggnader	19 397 758	19 769 938
Redovisade värden mark	1 501 500	1 501 500

**Fastighetsbeteckning:** Getingen 9

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	25 000 000	8 200 000	33 200 000	29 600 000
		<b>25 000 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>33 200 000</b>	<b>29 600 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 329 000	15 329 000
varav i eget förvar	-151 000	-151 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 178 000</b>	<b>15 178 000</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	24 348	36 992
Övrig skattefordran moms laddstolpar	97 990	0
	<b>122 338</b>	<b>36 992</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	38 667	35 890
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 299	13 046
Förutbetalad administration	21 986	21 173
Förutbetalad fastighetsskötsel	45 304	44 403
Upplupen intäkt bidrag laddstolpar	194 600	0
	<b>312 856</b>	<b>114 512</b>

**Not 12 BANK**

Länsförsäkringar	3 989	3 963
	<b>3 989</b>	<b>3 963</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,26%	2026-12-16	4 980 320	156 880
Nordea		0,94%	2024-12-18	2 280 390	61 000
Nordea		0,97%	2025-12-17	6 581 760	137 120
				<b>13 842 470</b>	<b>355 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 487 470</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					355 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>355 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 420 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 067 470

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	66 444	66 444
Uttag	-1 107	0
	<b>65 337</b>	<b>66 444</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	4 924	2 524
	<b>4 924</b>	<b>2 524</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 200	1 200
Arbetsgivaravgifter	408	408
Övriga kortfristiga skulder	425	325
	<b>2 033</b>	<b>1 933</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, värme, snöröjning/sandning	53 633	50 287
Upplupna räntekostnader	411	422
Upplupen revision	11 500	11 300
Upplupen kostnad konsult	0	11 250
Upplupen investering dörrar	0	100 404
Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 191	214 482
	<b>265 735</b>	<b>388 145</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Barbro Grelzén

.....  
Cicki Nilsson

.....  
Kerstin Sennstam

.....  
Leif Trygg

.....  
Nicklas Persson

.....  
Åke Jorderud

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Sven-Göran Johansson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Getingen i Östersund, org.nr. 716414-6321

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Getingen i Östersund för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### 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 Getingen i Östersund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

---

Digitalt signerad av

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

Sven-Göran Johansson  
Av föreningen vald revisor

# 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.