

## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hultsjögården





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hultsjögården med säte i Lotorp org.nr. 725000-0317 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lotorp 4:220	1957-01-11	1959
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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>
3	lokaler (hyresrätt)	223
7	garageplatser	0
12	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1280
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>1503</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Sundqvist	Ordförande	2022-03-27
Per-Inge Borehall	Ledamot	2021-04-25
Lars-Erik Cederulf	Ledamot	2021-04-25
Kristina Moberg	Ledamot	2022-03-27
Susanne Svensson	Ledamot	2022-03-27
Carina Eriksson	Suppleant	2022-03-27
Elin Eriksson	Suppleant	2022-03-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Inge Borehall, Lars-Erik Cederulf, Carina Eriksson, Elin Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Inge Borehall, Rolf Sundqvist, Lars Cederulf, Susanne Svensson, Kristina Moberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Gustaf Andersson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Gustaf Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-27. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-08-15.

Den viktigaste händelsen i vår förening är den fullständiga reliningen som genomförts i båda våra hus.

Projektet pågick från mars till slutet på maj. Den totala kostnaden uppgick till 1,1 miljon kr.

Detta året har vi fått full effekt av våra installerade solceller. För kalenderåret har produktionen uppgått till ca 44 000 kWh.

Detta har varit extra värdefullt då det externa elpriset utvecklats mycket negativt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Takrenovering
2013	Balkongrenovering
2015	Fönsterbyte
2016	Tilläggsisolering av yttervägg under fönster
2016	Målning av fönsterbröst och garage invändigt
2017	Radonsanering och fläktar monterade i samtliga badrum
2017	Skärmtak monterade på de övre balkongerna
2018	Anslutning till Finspångs stadsnät, FINET. Radon- och OVK-besiktning
2019	Byte av kompressor på värmepump
2020	OVK, rensning av samtliga ventilationskanaler
2021	Installation av solceller, Byte av tak- och sidofönster

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

Årtal	Ändamål
2023	Radonsanering
2024	Asfaltering. Carport etapp 1

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	134	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 578	3 205	3 284	3 825	2 896
Räntekänslighet, %	7	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	218	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	440	420	344	385	384
Årsavgifter, kr/kvm	600	594	565	544	532
Totala intäkter, kr/kvm	717	598	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	888	871	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	1	53	-78	-14
Soliditet, %	11	11	10	11	12

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	75 608	0	0	75 608
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 070	0	0	42 070
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	384 737	0	9 444	394 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>502 415</b>	<b>0</b>	<b>9 444</b>	<b>511 859</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	143 371	686	-9 444	134 613
Årets resultat, kr	686	-686	54 276	54 276
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>144 057</b>	<b>0</b>	<b>44 832</b>	<b>188 889</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>646 472</b>	<b>0</b>	<b>54 276</b>	<b>700 748</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 556 kr.  
I inbetalda insatser ingår avdrag med -3 242 kr för egna bostadsrätter. (78 850 -3 242).

## 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	144 057
Årets resultat, kr	54 276
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 556
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>188 889</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>188 889</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	886 750	871 343
Övriga rörelseintäkter	3	191 554	27 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 078 304</b>	<b>898 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-534 879	-490 974
Övriga externa kostnader	5	-61 900	-84 104
Underhåll enligt plan	6	-60 556	-42 950
Personalkostnader och arvoden	7	-64 521	-56 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-201 895	-154 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-923 751</b>	<b>-828 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>154 553</b>	<b>70 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 280	-69 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 277</b>	<b>-69 878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 276</b>	<b>686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 276</b>	<b>686</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	54 276	686
Reservering till fond yttre underhåll	-70 000	-70 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	60 556	42 950
<b>Överskott</b>	<b>44 832</b>	<b>-26 364</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 860 381	4 905 747
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 860 381</i>	<i>4 905 747</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 860 381</b>	<b>4 905 747</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga lagertillgångar		28 000	32 000
<i>Summa varulager mm</i>		<i>28 000</i>	<i>32 000</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		713	1 984
Aktuell skattefordran		243	0
Avräkningskonto HSB Östra		458 919	742 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 946	30 221
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>485 821</i>	<i>774 600</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>513 821</b>	<b>806 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 374 201</b>	<b>5 712 347</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 850	78 850
Egna bostadsrätter		-3 242	-3 242
Upplåtelseavgifter		42 070	42 070
Fond för yttre underhåll		394 181	384 737
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>511 859</b>	<b>502 415</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		134 613	143 371
Årets resultat		54 276	686
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>188 889</b>	<b>144 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>700 748</b>	<b>646 472</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 301 355	1 358 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 301 355</b>	<b>1 358 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	1 076 004	3 458 707
Leverantörsskulder		31 538	60 691
Aktuella skatteskulder		0	442
Övriga skulder	12	89 440	81 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	175 116	106 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 372 098</b>	<b>3 707 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 374 201</b>	<b>5 712 347</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 % och för tillkommande komponenter, fönster 2%, balkongtak 3,3%, fiberanslutning 10%, solceller 5% och relining 5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 020 466 kr.

## 2 Nettoomsättning

2022

2021

Årsavgifter	767 911	760 620
Hyrer	102 360	111 465
Avgiftsbortfall	-11 418	0
Hysesbortfall	-155	-670
Intäkter konsumtionsavgift	1 880	0
Övriga intäkter	40 176	13 904
Avsättning till inre fond	-14 004	-13 976
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>886 750</b>	<b>871 343</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2022

2021

Överlåtelseavgift	1 208	0
Pantförskrivningsavgift	959	952
Försäljning av bostadsrätter	175 000	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	14 387	26 606
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>191 554</b>	<b>27 558</b>

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	157 110	56 575
Elavgifter	182 742	203 536
Uppvärmningsavgifter	21 952	18 672
Vatten och avlopp	82 588	105 588
Sophämtning	11 255	11 284
Försäkringar	24 459	23 410
Arrendeavgifter	2 200	2 140
Bredband solceller	3 207	2 319
Fastighetskötsel	36 937	54 882
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	12 429	12 569
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>534 879</b>	<b>490 974</b>
5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	47 936	46 892
Övriga förvaltningskostnader	6 358	5 421
Konsultarvoden	0	25 125
Möteskostnader	6 315	4 831
Medlemsaktiviteter	1 291	1 835
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>61 900</b>	<b>84 104</b>
6 Underhåll enligt plan	2022	2021
Underhåll enligt plan	60 556	42 950
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>60 556</b>	<b>42 950</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	26 000	25 500
Arvode vicevärd	22 000	22 000
Arvode föreningsvald revisor	500	500
Övriga arvoden	8 600	500
Sociala avgifter	7 421	7 603
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>64 521</b>	<b>56 103</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 310 962	6 752 672
Ingående anskaffningsvärde mark	21 250	21 250
Årets investering byggnader	1 156 529	558 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 488 741</b>	<b>7 332 212</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 426 465	-2 272 259
Årets avskrivningar	-201 895	-154 206
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 628 360</b>	<b>-2 426 465</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 860 381</b>	<b>4 905 747</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 723 000	2 573 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	116 000	223 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	720 000	560 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	94 000	94 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>3 653 000</b>	<b>3 450 000</b>
Fastighetsbeteckning: Lotorp 4:220		
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 946	30 221
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 946</b>	<b>30 221</b>

10 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
--------------------------------	--	--	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,00	2023-01-30	407 216	410 741
Stadshypotek AB			0	277 361
Stadshypotek AB	1,41	2024-10-30	244 326	247 126
Stadshypotek AB	3,41	2023-03-01	1 438 817	1 454 805
Stadshypotek AB			0	80 000
Stadshypotek AB	1,37	2025-07-30	30 000	70 000
Stadshypotek AB	4,14	2027-09-01	1 173 000	1 185 000
Stadshypotek AB	1,80	2023-01-30	300 000	300 000
Stadshypotek AB	1,37	2025-12-01	784 000	792 000
Stadshypotek AB	2,18	2025-03-30	300 000	0
Stadshypotek AB	2,87	2032-03-30	400 000	0
Stadshypotek AB	1,22	2023-03-30	300 000	0
			<b>5 377 359</b>	<b>4 817 033</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	74 663	118 628
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 001 341	3 340 079
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>4 301 355</b>	<b>1 358 326</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	298 652	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	5 004 044	

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	5 791 000	4 952 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 791 000</b>	<b>4 952 000</b>

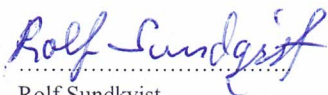
11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
---	--	--	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	74 663	118 628
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	1 001 341	3 340 079
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 076 004</b>	<b>3 458 707</b>

12 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	4 881	3 350
Personalens källskatt	2 580	0
Lagstadgade sociala avgifter	878	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	81 101	78 308
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>89 440</b>	<b>81 658</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	78 308	67 198
Uttag under året	-11 211	-2 866
Avsättning	14 004	13 976
<b>Utgående värde</b>	<b>81 101</b>	<b>78 308</b>
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	11 414	6 225
Förutbetalda hyror och avgifter	74 789	61 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 903	35 568
Avtalsplacerade betalningar	10	2 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>175 116</b>	<b>106 051</b>



Lotorp..... 9/2-23



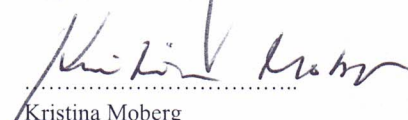
Rolf Sundkvist



Lars-Erik Cederulf



Per-Ilge Borehall



Kristina Moberg



Susanne Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats .....

Gustaf Andersson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hultsjögården, org.nr. 725000-0317

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hultsjögården för år 2022

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hultsjögården för år 2022.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Lotorp den 9/12 2023



Gustaf Andersson

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.