



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Husbilen 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 med säte i Kalmar org.nr. 769630-4224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Husbilen 8		2015
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Husbilen 8 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. 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 ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1584
Totalt 24 objekt		1584

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen har 4 st p-platser för besökare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Jerner	Ordförande	2022-05-24	
Marie Jerner	Ledamot	2019-07-01	2022-05-24
Johanna Eriksson	Ordförande	2020-06-11	2022-05-24
Karin Rofors	Ledamot	2022-05-24	
Kristoffer Pihlfelt	Ledamot	2021-05-27	2023-02-10
Johan Åberg	Ledamot	2021-05-27	
Gulistan Ucar	Suppleant	2020-06-11	2022-05-24
Daniel Hultenius	Suppleant	2021-05-27	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Åberg, Marie Jerner och Daniel Hultenius.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marie Jerner, Karin Rofors, Kristoffer Pihlfelt, Johan Åberg, Johanna Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: John Bergholtz vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-09-20 för beslut om nya stadgar. På extrastämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2022-04-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021-2022	Tvättning och inoljning av trappor samt balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	121	89	109	58	130
Skuldsättning, kr/kvm	8 079	8 150	8 221	8 292	8 363
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	273	253	192	193	186
Driftskostnad, kr/kvm	581	463	353	340	389
Årsavgifter, kr/kvm	601	572	545	534	534
Totala intäkter, kr/kvm	726	692	642	601	649
Nettoomsättning, tkr	1 150	1 096	1 017	952	1 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	-281	-120	-60	-131	-347
Soliditet, %	61	61	62	61	61

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: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

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: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el.

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	22 080 000	0	0	22 080 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	553 200	0	196 849	750 049
S:a bundet eget kapital, kr	22 633 200	0	196 849	22 830 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 458 900	-120 107	-196 849	-1 775 857
Årets resultat, kr	-120 107	120 107	-280 627	-280 627
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 579 007	0	-477 476	-2 056 484
S:a eget kapital, kr	21 054 193	0	-280 627	20 773 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 447 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 151 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	-1 579 008
Årets resultat, kr	-280 627
Reservation till underhållsfond, kr	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 151
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 056 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 056 484

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 150 102	1 096 371
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 150 102	1 096 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-920 834	-733 157
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 186	-92 556
Personalkostnader	Not 5	-23 656	-23 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-222 755	-222 755
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 253 431	-1 072 123
RÖRELSERESULTAT		-103 329	24 248
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 298	-144 355
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-177 298	-144 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 627	-120 107
ÅRETS RESULTAT		-280 627	-120 107

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 398 506	33 621 261
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 398 506	33 621 261
Summa anläggningstillgångar		33 398 506	33 621 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 704	0
Övriga fordringar	Not 8	540 397	592 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 624	39 790
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		586 725	632 141
Summa omsättningstillgångar		586 725	632 141
SUMMA TILLGÅNGAR		33 985 231	34 253 402

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 080 000	22 080 000
Fond för yttre underhåll	750 049	553 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>22 830 049</u>	<u>22 633 200</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 775 857	-1 458 900
Årets resultat	-280 627	-120 107
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-2 056 484</u>	<u>-1 579 008</u>
Summa eget kapital	<u>20 773 566</u>	<u>21 054 192</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>4 265 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>4 265 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 796 875	8 643 750
Leverantörsskulder	176 804	115 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>237 986</u>	<u>174 032</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>13 211 665</u>	<u>8 933 585</u>
Summa skulder	<u>13 211 665</u>	<u>13 199 210</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>33 985 231</u>	<u>34 253 402</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	951 408	906 591
Konsumtionsavgift el	104 127	99 384
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	86 112	86 112
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 455	4 281
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3
	1 150 102	1 096 371
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 828	-21 649
El	-216 624	-144 682
Uppvärmning	-117 640	-127 683
Vatten	-98 537	-128 221
Renhållning	-26 107	-28 002
TV, bredband, iptelefoni	-64 755	-86 308
Obligatoriska besiktningar	0	-55 115
Serviceavtal	-25 666	-16 095
Förvaltningskostnader	-86 320	-55 483
Försäkringar	-22 315	-25 995
Periodiskt underhåll	-250 151	-37 675
Övriga driftskostnader	-5 892	-6 249
	-920 834	-733 157
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-13 351	0
Underhåll installationer	-8 962	0
Underhåll huskropp utvändigt	-128 125	-33 706
Underhåll mark och utemiljö	-99 713	-3 969
	-250 151	-37 675
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 750	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-60 266	-56 676
Kostnader överlåtelse och panter	-10 627	-3 801
Föreningsverksamhet	-160	0
Kontorsutrustning och -material	-109	0
Konsulter	0	-19 704
Förbrukningsinventarier	-2 078	0
Stämma och styrelse	-196	0
	-86 186	-92 556
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-18 000	-18 000
Sociala avgifter	-5 656	-5 656
	-23 656	-23 656
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-222 755	-222 755
	-222 755	-222 755

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 730 600

26 730 600

Ingående anskaffningsvärde mark

8 895 000

8 895 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 625 600

35 625 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 004 339

-1 781 584

Årets avskrivningar byggnader

-222 755

-222 755

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 227 094

-2 004 339

Utgående redovisat värde

33 398 506

33 621 261

Redovisade värden byggnader

24 503 506

24 726 261

Redovisade värden mark

8 895 000

8 895 000

Fastighetsbeteckning: Husbilen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	27 000 000	4 572 000	31 572 000	23 694 000
		27 000 000	4 572 000	31 572 000	23 694 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

13 500 000

13 500 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 500 000

13 500 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

540 394

592 349

Skattekonto

3

3

540 397

592 352

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 624

39 790

41 624**39 790****Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,90%	2023-02-14	4 265 625	37 500
SBAB	3,34%	2023-03-29	4 265 625	37 500
SBAB	3,24%	2023-06-22	4 265 625	37 500
			12 796 875	112 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 796 875

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 796 875

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

450 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 234 375

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

62 742

48 700

Upplupna räntekostnader

21 969

19 466

Upplupen revision

12 500

12 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

139 319

86 603

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 456

7 263

237 986**174 032**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Marie Jerner

Karin Rofors

Johan Åberg

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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husbilen 8, org.nr. 769630-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 2022-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022-05-24 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vad av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE JERNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:39:16



KARIN ROFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:32:31



JOHAN ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:51:31



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:25:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:24:57



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.