



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769630-8001 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gesällen 26		2018

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Gesällen 26 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. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	119
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	825
Totalt 11 objekt		944

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sten-Åke Radner	Ordförande	2019-06-19	2022-05-10
Jöran Jermer	Ordförande	2022-05-11	
Ove Nilsson	V ordförande	2022-05-11	
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2020-05-14	
Fredrik Genberg	Sekreterare	2021-05-10	
Rickard Leek	Ledamot	2022-05-11	
Oscar Lundblad	Ledamot	2022-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jöran Jermer.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jöran Jermer, Ove Nilsson, Fredrik Genberg, Rickard Leek.

Firman tecknas enligt ovan av två förening.

Revisorer har varit: Roland Lilja vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gun Ärleskog (ordförande) och Margaretha Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 12 medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2022-10-20 med deltagande av 8 medlemmar, varav en genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Ett kapitaltillskott på 2 miljoner kronor gjordes i samband med konvertering av två av föreningens lån i slutet av året för att möjliggöra en amortering på motsvarande belopp. Detta för att i någon mån lindra konsekvenserna av de förändrade räntevillkoren på de lån som var föremål för konvertering. Trots detta beslutades en förändring av årsavgiften med +42% per 2023-01-01.

Inför konverteringen av lånen lade styrelsen ned ett omfattande arbete för att kunna presentera olika scenarier för medlemmarna med hänsyn till olika räntenivåer och vilket utfall detta förväntades ge för årsavgifternas storlek. En presentation för medlemmarna gjordes på ett medlemsmöte den 8 september.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27.

Övriga händelser under räkenskapsåret:

- Avtal har tecknats med HSB Sydost för rådgivning och hjälp med föreningens energirelaterade funktioner. Inom ramen för detta avtal har energikonsult från HSB besökt föreningen 2022-11-18 för genomgång med syfte att optimera energiförbrukningen. Detta resulterade bland annat i att nedsäkring av huvudsäkring gjorts från 63 A till 35 A.
- Hyresavtalet med Lashlab, som disponerar den minsta hyreslokalen, har förlängts med ett år fram till 2024.
- "Titthålet" (utanför Böda Sands lokal) där man genom en glasskiva kunnat se ned på rester av den gamla stadsmuren har efter godkännande från Kalmar Kommun tagits bort.
- Taggläsarna vid portarna mot Hemköp och Strömgatan har efter skadegörelse ersatts med nya.

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

Behovet av kyla under sommaren i föreningens stora hyreslokal kommer att ses över.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid såväl räkenskapsårets början som slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	525	404	374	212	38
Skuldsättning, kr/kvm	15 978	18 433	19 135	19 695	20 440
Räntekänslighet, %	24	28	30	32	198
Energikostnad, kr/kvm	163	156	154	176	23
Driftskostnad, kr/kvm	290	273	283	288	45
Årsavgifter, kr/kvm	759	744	709	695	695
Totala intäkter, kr/kvm	995	974	942	829	106
Nettoomsättning, tkr	939	919	872	768	98
Resultat efter finansiella poster, tkr	177	63	27	-123	-18
Soliditet, %	72	68	67	67	66

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 och vatten.

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 och vatten.

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

Årsavgifter: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el och vatten.

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	36 725 000	0	2 000 000	38 725 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	382 000	0	119 000	501 000
S:a bundet eget kapital, kr	37 107 000	0	2 119 000	39 226 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-496 462	63 145	-119 000	-552 317
Årets resultat, kr	63 145	-63 145	177 162	177 162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-433 317	0	58 162	-375 155
S:a eget kapital, kr	36 673 683	0	2 177 162	38 850 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 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	-433 317
Årets resultat, kr	177 162
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-375 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-375 155

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	939 428	919 059
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		939 428	919 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-273 401	-257 388
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 829	-23 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-318 683	-318 683
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-620 912	-599 846
RÖRELSERESULTAT		318 516	319 213
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 356	-256 068
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-141 354	-256 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		177 162	63 145
ÅRETS RESULTAT		177 162	63 145

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	53 591 611	53 910 294
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 591 611	53 910 294
Summa anläggningstillgångar		53 591 611	53 910 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	573 566	378 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	16 199	15 148
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		589 765	393 797
Summa omsättningstillgångar		589 765	393 797
SUMMA TILLGÅNGAR		54 181 376	54 304 091

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 725 000	36 725 000
Fond för yttre underhåll	501 000	382 000
Summa bundet eget kapital	39 226 000	37 107 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-552 316	-496 462
Årets resultat	177 162	63 145
Summa ansamlad förlust	-375 155	-433 317
Summa eget kapital	38 850 845	36 673 683
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 2 713 500	7 661 912
Summa långfristiga skulder	2 713 500	7 661 912
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 369 412	9 739 272
Leverantörsskulder	19 108	31 863
Skatteskulder	2 417	1 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 10 50 572	62 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 175 522	133 937
Summa kortfristiga skulder	12 617 031	9 968 496
Summa skulder	15 330 531	17 630 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 181 376	54 304 091

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
Förändring jämfört med föregående år

1 tkr
0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	626 244	613 956
Hysesintäkt lokaler	275 447	269 322
Konsumtionsavgift vatten	413	267
Konsumtionsavgift el	36 357	34 324
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	966	1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	0
	939 428	919 059
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 849	-10 630
El	-40 074	-40 159
Uppvärmning	-88 964	-83 670
Vatten	-24 714	-23 413
Renhållning	-19 063	-16 726
TV, bredband, iptelefoni	-26 877	-26 968
Obligatoriska besiktningar	0	-2 540
Serviceavtal	-9 598	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 764	0
Förvaltningskostnader	-10 700	-24 644
Försäkringar	-8 175	-9 494
Fastighetsskatt	-21 824	-16 440
Övriga driftskostnader	-800	-2 705
	-273 401	-257 388
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 395	-8 529
Övriga förvaltningskostnader	-3 779	-4 611
Kostnader överlåtelse och panter	-2 390	-1 190
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 449	0
Medlemsavgifter HSB	-7 816	-7 709
Stämma och styrelse	0	-1 736
	-28 829	-23 775
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-318 683	-318 683
	-318 683	-318 683

2022-12-31

2021-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 241 921	38 241 921
Ingående anskaffningsvärde mark	16 678 547	16 678 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 920 468	54 920 468

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 010 174	-691 491
Årets avskrivningar byggnader	-318 683	-318 683
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 328 857	-1 010 174

Utgående redovisat värde

53 591 611

53 910 294

Redovisade värden byggnader

36 913 064

37 231 747

Redovisade värden mark

16 678 547

16 678 547

Fastighetsbeteckning: Gesällen 26

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	19 600 000	6 600 000	26 200 000	20 800 000
Lokaler	2018	2 035 000	213 000	2 248 000	1 620 000
		21 635 000	6 813 000	28 448 000	22 420 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	18 927 000	18 927 000
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter

18 927 000

18 927 000

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	572 760	378 649
Skattekonto	806	0
	573 566	378 649

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 199	15 148
	16 199	15 148

Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,16%	2023-12-20	4 643 000	66 000
Stadshypotek AB	0,89%	2024-12-30	2 778 000	64 500
Stadshypotek AB	3,50%	2023-03-30	2 778 000	47 500
Swedbank Hypotek AB	1,74%	2023-12-21	4 883 912	189 272
			15 082 912	367 272

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 713 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

64 500

Lån som ska konverteras inom ett år

12 304 912

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 369 412

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 469 088

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 246 552

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	16 072	15 655
Övriga kortfristiga skulder	34 500	46 500
	50 572	62 155

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 960	14 099
Upplupna räntekostnader	5 879	1 267
Upplupen revision	9 000	8 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 683	107 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 075
	175 522	133 937

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jöran Jermer.....
Fredrik Genberg.....
Mårten Lindberg.....
Oscar Lundblad.....
Ove Ingemar Nilsson.....
Rickard Leek

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

Roland Lilja

Valon Gashi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar, org.nr. 769630-8001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bastionpalatset i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bastionpalatset i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Lilja
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JÖRAN JERMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-12 kl. 11:45:13



MÅRTEN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-10 kl. 07:54:30



RICKARD LEEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 06:59:35



OVE INGEMAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-12 kl. 13:24:32



FREDRIK GENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 20:30:01



OSCAR LUNDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-12 kl. 12:44:46



ROLAND LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 14:16:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:41:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROLAND LILJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 14:15:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:40:08



HSB – där möjligheterna bor

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.