



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Bävern i Nyköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bävern i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-16. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adressen Östra Bergsgatan 24 A-G.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bävern 1	1955-11-21	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	239
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4726
33	garageplatser	685
46	p-platser	0
1	gästparkeringsplats	0
1	HCP parkeringsplats	0
Totalt 154 objekt		5650

Samtliga p-platser administreras av styrelsen.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 29 st 4 rum och kök
- 3 st 5rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Erik Johansson	Ordförande	2022-02-09	
Nils-Erik Eriksson	Ledamot	2021-01-26	2022-08-31
Marior Svensson	Ledamot	2021-01-26	
Lars Nyström	Ledamot	2022-02-09	
Cecilia Karlström	Ledamot	2022-02-09	
Madeleine Andersson	HSB ledamot	2020-02-06	
Linda Sandberg	Ledamot	2021-06-26	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marior Svensson.

Nils Erik Eriksson och Linda Sandberg har avgått under pågående period.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firma tecknas av styrelsen eller två i förening. Firmatecknare har varit: Marior Svensson, Jan-Erik Johansson, Cecilia Karlström och Linda Sandberg.

Revisorer har varit: Göran Maathz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Föreningen har utsett Jan Erik Johansson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands stämma.

Valberedning har varit: Kajsa Stålbrand (sammankallande) och Christina Linder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-09. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar. Föreningen har också haft två extra stämmor den 31 maj 2022 och 30 augusti 2022. Då beslutades enhälligt att föreningen ska köpa 1 260 andelar i HSBs Solpark. Dessa andelar är inköpta för 268 tkr efter räkenskapsårets slut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-10-01 med +5,7%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 558kr/kvm. Hyrorna för garage och p-platser höjdes senast 2021-10-01 med 5,7%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostäder och hyra för garage och p-platser med 2 % fr.o.m. 2022-10-01.

Föreningens aktiva underhållsplan fastställdes i avtal med HSB 2020-03-19. Planen ligger till grund för beslut om fondering eller anspråkstagande av fondmedel samt redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-20.

Under året har underhåll gjorts i form av målning av fasadsockel och räcke, oljning av entréportar och byte av tvättutrustning.

Föreningen har också under året beslutat om köp av andelar i HSB Solcellspark för att trygga grön el till ett stabilt pris lång tid framöver.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stamreovering och badrum
2007	Fönsterbyte
2014	Balkongreovering
2015	Energiptimering, fjärrvärme och vatten
2017	Byte armaturer i trappuppgångar och källare
2017	2 st nya branddörrar i källare
2017	Plåtarbeten och inklädnad skorsstenar
2017	Montering av nya stuprör och tröskelplåtar källare
2017	Asbestsanering och rörisolering
2017	Byte motorvärmastolpar och skyltning parkering
2018	Luftmixdon i tvättstuga
2018	Branddörr inkl skalskydd
2019	Byte huvudvattenledning
2019	Byte armaturer
2019	Dränering
2020	Hissreovering
2021	Färdigställande av släntrabatt, dränering och garagetak
2021	Tvätt och ytbehandling av fasad
2022	Målning fasadsockel
2022	Byte av två tvättmaskiner, två torktumlare och en mangel.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av tak

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Energioptimering
HSB Södermanland	Underhållsplan
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
Tele2	Tv
Vattenfall	Elavtal, el och fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
Telenor	Bredband
Otis	Serviceavtal Hiss
Schneider Electric	Årlig besiktning undercentraler

MEDLEMSINFORMATION

Efter varje styrelsemöte utformas ett informationsblad som sätts upp i trappuppgångarna om viktiga händelser/aktiviteter som styrelsen har beslutat.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022*	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	161	120	152	95	109
Skuldsättning, kr/kvm	2 409	2 441	2 286	1 833	1 895
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	183	170	180	183
Driftskostnad, kr/kvm	360	398	289	346	308
Årsavgifter, kr/kvm	558	531	528	499	481
Totala intäkter, kr/kvm	606	591	577	554	535
Nettoomsättning, tkr	2 997	2 842	2 849	2 744	2 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	154	-62	286	-263	202
Soliditet, %	10	9	10	9	12

***Flerårsöversikten**

2021/2022 Flerårsöversikten kan inte jämföras med tidigare år då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår blir år 2020/2021*.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	296 087	0	0	296 087
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	296 648	0	0	296 648
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	273 259	0	104 367	377 625
S:a bundet eget kapital, kr	865 994	0	104 367	970 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	449 878	-61 861	-104 367	283 650
Årets resultat, kr	-61 861	61 861	153 959	153 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	388 017	0	49 592	437 609
S:a eget kapital, kr	1 254 011	0	153 959	1 407 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 633 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	388 017
Årets resultat, kr	153 959
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 633
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	437 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	437 609

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01	2020-09-01
	1	-2022-08-31	-2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 996 810	2 841 918
Övriga rörelseintäkter	3	13 075	90 498
Summa rörelseintäkter		3 009 885	2 932 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 788 306	-1 881 012
Övriga externa kostnader	5	-185 309	-203 834
Underhåll enligt plan	6	-145 633	-201 702
Personalkostnader och arvoden	7	-95 500	-104 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 587	-457 280
Summa rörelsekostnader		-2 715 335	-2 848 597
Rörelseresultat		294 550	83 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 591	-146 909
Summa finansiella poster		-140 591	-145 680
Resultat efter finansiella poster		153 959	-61 861
Årets resultat		153 959	-61 861

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 210 839	12 668 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	173 228	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 384 067	12 668 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 384 567	12 668 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 349
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 549 301	1 089 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 443	65 443
Summa kortfristiga fordringar		1 614 744	1 164 152
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	570
Summa kassa och bank		0	570
Summa omsättningstillgångar		1 614 744	1 164 722
SUMMA TILLGÅNGAR		13 999 311	13 833 341

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		296 087	296 087
Upplåtelseavgifter		296 648	296 648
Fond för yttre underhåll		377 625	273 258
Summa bundet eget kapital		970 360	865 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		283 650	449 878
Årets resultat		153 959	-61 861
Summa fritt eget kapital		437 609	388 017
Summa eget kapital		1 407 969	1 254 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 818 952	8 474 114
Summa långfristiga skulder		10 818 952	8 474 114
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	1 144 184	3 645 874
Leverantörsskulder		44 878	87 472
Aktuella skatteskulder		2 353	3 183
Övriga skulder	16	2 954	3 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	578 021	365 564
Summa kortfristiga skulder		1 772 390	4 105 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 999 311	13 833 341

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottssavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Årsavgifter	2 639 408	2 508 552
Avgiftsbortfall	-44	0
Hyror	263 223	264 159
Hysesbortfall	-18 837	-32 541
Intäkter konsumtionsavgift	101 416	88 439
Övriga intäkter	11 644	13 310
Summa nettoomsättning	2 996 810	2 841 919

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	180
VInst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	85 318
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	13 075	5 000
Summa övriga rörelseintäkter	13 075	90 498

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 994	9 563
Löpande underhåll	95 127	310 346
Elavgifter	322 047	188 769
Uppvärmningsavgifter	541 989	540 767
Vatten och avlopp	168 686	178 788
Sophämtning	51 124	48 107
Övrig renhållning	8 964	3 438
Försäkringar	57 452	57 873
Kabel-TV/bredband	108 488	87 229
Fastighetsskötsel	328 596	349 120
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	115 015	115 845
Övriga kostnader	10 870	6 624
Kundbonus	-24 045	-15 456
Summa driftskostnader	1 788 307	1 881 013

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Revisionsarvoden	9 925	9 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	120 365	118 423
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 400
Konsultarvoden	14 546	26 174
Medlemsavgift HSB	21 000	21 003
Möteskostnader	977	77
Fritidsverksamhet	347	0
Överlåtelseavgift	5 950	8 300
Pantförskrivningsavgift	3 822	4 256
Representation, avdragsgill	500	0
Kreditupplysning	0	540
Kontorsmaterial och trycksaker	6 225	12 605
Mobiltelefon	0	923
Inkassokostnader	52	308
Summa övriga externa kostnader	185 309	203 834

Not 6 Underhåll enligt plan

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Underhåll enligt plan *	145 633	201 702
Summa underhåll enligt plan	145 633	201 702

*Målning av entréportar, avser räkenskapsår 2021-09-01-2022-08-31

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Arvode styrelse	46 000	50 062
Arvode vicevärd	30 000	36 380
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	1 500	0
Sociala avgifter	15 000	12 739
Övriga personalkostnader	1 000	3 588
Summa personalkostnader och arvoden	95 500	104 769

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 118 767	22 172 538
Ingående anskaffningsvärde mark	153 275	153 275
Omklassificeringar	0	0
Årets investeringar	0	946 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 272 042	23 272 042
Ingående avskrivningar	-10 603 923	-10 146 643
Årets avskrivningar	-457 280	-457 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 061 203	-10 603 923
Utgående redovisat värde	12 210 839	12 668 119
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 015 000	1 015 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 086 000
Totalt taxeringsvärde	57 818 000	46 101 000

Fastighetsbeteckning: Bävem 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	198 853
Årets investeringar	216 535	
Försäljningar/utrangeringar	0	-198 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 535	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	-198 853
Försäljningar/utrangeringar	0	198 853
Årets avskrivning enligt plan	-43 307	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 307	0
Utgående redovisat värde	173 228	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepapper	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 443	65 443
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 443	65 443

Not 12 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Kassa	0	570
Summa kassa och bank	0	570

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,17	2023-06-30	998 184	1 009 036
Stadshypotek	1,28	2024-12-30	3 489 022	3 635 022
Stadshypotek	0,99	2025-12-30	3 925 930	3 925 930
Stadshypotek	1,27	2024-06-30	2 550 000	2 550 000
Stadshypotek	0,99	2025-12-01	1 000 000	1 000 000
			11 963 136	12 119 988
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-987 332	-3 489 022
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-156 852	-156 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 818 952	8 474 114

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-627 408
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 178 876

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	12 606 000	12 606 000
	12 606 000	12 606 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 144 184	3 645 874
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 144 184	3 645 874

Not 16 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Redovisningskonto för moms	2 576	2 746
Medlemmars reparationsfond/inre fond	378	378
Summa övriga kortfristiga skulder	2 954	3 124

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	378	378
Uttag under året	0	
Utgående värde	378	378

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden och löner	79 500	54 102
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	15 000	9 169
Upplupna räntekostnader	19 319	20 721
Förutbetalda hyror och avgifter	252 321	226 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 774	54 217
Avtalsplacerade betalningar	107	962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 021	365 564

Årsredovisningen för HSB Brf Bävern i Nyköping med räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31 har skrivits under digitalt

Nyköping 2022-

Jan-Erik Johansson
Ordförande

Lars Nyström

Cecilia Karlström

Madeleine Andersson
HSB Ledamot

Marior Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Göran Maathz
Av föreningen vald revisor

Frida Jansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bävorn i Nyköping, org.nr. 719000-2068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bävorn i Nyköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bävren i Nyköping för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Frida Jansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Maathz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Bävern i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-29 kl. 14:47:53



LARS NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-05 kl. 20:38:50



CECILIA KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-28 kl. 17:53:58



MADELEINE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-29 kl. 08:25:13



MARIOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-29 kl. 10:41:45



GÖRAN MAATHZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-12-07 kl. 14:46:17



FRIDA JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-09 kl. 13:16:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Bävern i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN MAATHZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-12-08 kl. 13:15:12



FRIDA JANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-09 kl. 13:15:27



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.