



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 17	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	94
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7800
46	garageplatser	0
62	p-platser	0
Totalt 222 objekt		7894

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 43 st 2 rok, 42 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torgny Olsson	Ordförande	2021-11-16	
Ingrid Utberg	Ledamot	2019-06-11	2022-06-08
Peter Östergren	Ledamot	2021-03-25	
Gunilla Johansson	Ledamot	2018-05-26	
Eva Birgitta Åfeldt	Ledamot	2022-06-08	
Bertil Broman	Ledamot	2022-06-08	
Inger Zetterberg	Ledamot	2022-06-08	
Swinge Lystad	Ledamot	2021-06-23	
Mirlinda Thaqi	Ledamot	2019-06-11	2022-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Swinge Lystad, Inger Zetterberg och Bertil Broman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Utberg, Gunilla Johansson, Torgny Olsson, Eva Birgitta Åfeldt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Thomas Bork vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Ingrid Utberg (sammankallande), Ulla Olsson, , Carina Kiejstut valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 25medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som 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 2022-05-24.

Styrelsen har under året engagerat en trädgårdsgrupp bestående av 11 personer som tagit hand om vår fina trädgård.

Förutom blomsterarrangemang har föreningen införskaffat pallkragar för örter där medlemmarna kan plocka till husbehov.

Styrelsen anordnade trädgårdsfest med buffé och underhållning i augusti som deltog av 55 personer.

Det ordnades även adventfika 2:a advent.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte, byte av hissar, fönsterbyte, fjärrvärme, byte balkonger, belysning i fastigheter och utomhus samt takrenovering höghuset.

Årtal	Ändamål
2004	Stambyte
2005	Byte av hissar
2010	Fönsterbyte
2014	Fjärrvärme
2016-2017	Balkongbyte
2017	Byte av belysning i fastigheter och utomhus till LED
2021	Takrenovering höghuset

Under 2022 har föreningen utfört följande underhåll och investeringar;

- Laddstolpar till elfordon
- Ny lekplats
- Stamspolning

Målning av trappuppgångar i höghuset har senarelagts p.g.a. rådande ekonomiska omständigheter.

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

Årtal	Ändamål
2023	Omsättning av lån 12 558 000 kr 2023-02-15
2023	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2023	Solpaneler (installeras låghusets tak)
2024	Målning av trapphus
2024	Fasadrengöring
2025	Asfaltering
2026	Renovering och målning av garagebyggnader

Planerade åtgärder beräknas att finansieras med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	204	227	277	257	284
Skuldsättning, kr/kvm	6 319	6 451	6 584	6 710	6 831
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	226	227	195	178	175
Driftskostnad, kr/kvm	549	563	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	858	850	850	833	833
Totala intäkter, kr/kvm	898	894	892	855	844
Nettoomsättning, tkr	7 087	7 058	7 041	6 751	6 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	354	635	276	-362
Soliditet, %	13	12	11	10	10

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	710 512	0	0	710 512
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 474 568	0	615 309	3 089 877
S:a bundet eget kapital, kr	3 185 080	0	615 309	3 800 389
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 613 667	354 130	-615 309	3 352 488
Årets resultat, kr	354 130	-354 130	269 423	269 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 967 797	0	-345 886	3 621 911
S:a eget kapital, kr	7 152 877	0	269 423	7 422 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 724 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 691 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	3 967 797
Årets resultat, kr	269 423
Reservation till underhållsfond, kr	-724 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 691
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 621 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 621 911

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	7 087 534	7 057 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 198	176 013
Summa rörelseintäkter		7 205 732	7 233 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 337 708	-4 442 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 606	-160 459
Underhåll enligt plan	Not 6	-108 691	-253 983
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-248 175	-231 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 235 168	-1 186 861
Summa rörelsekostnader		-6 108 348	-6 274 947
Rörelseresultat		1 097 384	958 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 275	10 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 116	-614 085
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 120	-1 160
Summa finansiella poster		-827 961	-604 542
Årets resultat		269 423	354 130

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 586 504	54 390 558
Pågående nyanläggningar	Not 11	55 375	0
Inventarier och installationer	Not 12	109 191	18 082
Summa materiella anläggningstillgångar		53 751 070	54 408 639
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	36 500	36 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 500	36 500
Summa anläggningstillgångar		53 787 570	54 445 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		746	1 336
Kundfordringar		66 505	90 820
Avräkningskonto HSB		968 218	1 221 265
Övriga kortfristiga fordringar		162 431	111 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	293 633	259 117
Summa kortfristiga fordringar		1 491 533	1 684 245
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 300 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	1 300 000
Bank	Not 16	2 187 584	2 054 443
Summa kassa och bank		2 187 584	2 054 443
Summa omsättningstillgångar		4 979 117	5 038 689
Summa tillgångar		58 766 687	59 483 828

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		710 512	710 512
Fond för yttre underhåll		3 089 877	2 474 568
Summa bundet eget kapital		3 800 389	3 185 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 352 488	3 613 667
Årets resultat		269 423	354 130
Summa fritt eget kapital		3 621 911	3 967 797
Summa eget kapital		7 422 300	7 152 877
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	36 483 441	30 288 814
Summa långfristiga skulder		36 483 441	30 288 814
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 396 250	20 633 877
Leverantörsskulder		467 725	517 465
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 082	11 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	42 023	6 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	937 866	872 865
Summa kortfristiga skulder		14 860 945	22 042 136
Summa skulder		51 344 386	52 330 950
Summa eget kapital och skulder		58 766 687	59 483 828

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 6-116 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 9-39 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 20 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 692 676	6 626 376
	Hysesintäkt lokaler	52 520	51 201
	Hysesintäkt garage och bilplatser	100 020	100 020
	Hysesintäkt övrigt	17 200	8 800
	Årsavgift konsumtionsavgift el	212 434	240 336
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 188
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 867	28 056
	Övriga fakturerade kostnader	100	100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-4 283	1 529
		7 087 534	7 057 606
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	118 198	176 013
		118 198	176 013
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-386 598	-480 281
	El	-657 921	-635 727
	Uppvärmning	-491 942	-552 788
	Vatten	-637 700	-600 604
	Renhållning	-202 886	-181 360
	Bevakningskostnader	-10 148	-9 073
	TV, bredband, iptelefoni	-211 947	-211 174
	Obligatoriska besiktningar	-2 813	-2 813
	Serviceavtal	-41 971	-98 726
	Hissar serviceavtal & besiktning	-55 243	-43 317
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-800 566	-862 859
	Förvaltningskostnader	-413 866	-390 288
	Försäkringar	-179 732	-127 637
	Fastighetsskatt	-185 228	-178 068
	Övriga driftskostnader	-59 148	-67 479
		-4 337 708	-4 442 193

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 375	-15 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 502	-29 182
	Föreningsverksamhet	-35 429	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-4 114	-220
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 322	-20 352
	Konsulter	-1 200	0
	Förbrukningsinventarier	-1 380	-13 150
	Medlemsavgifter HSB	-56 640	-56 640
	Stämma och styrelse	-20 644	-24 915
		-178 606	-160 459
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-80 565	-79 825
	Underhåll mark och utemiljö	-15 088	-104 658
	Underhåll garage och bilplatser	0	-69 500
		-95 653	-253 983
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-196 159	-178 301
	Övriga arvoden	-7 378	-17 265
	Övriga personalkostnader	-4 000	0
	Revisionsarvode	-11 900	-11 825
	Sociala avgifter	-28 738	-24 060
		-248 175	-231 451
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 128 501	-1 118 958
	Markanläggningar	-80 307	-49 375
	Inventarier	-26 359	-18 528
		-1 235 168	-1 186 861
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-1 120	-1 160
		-1 120	-1 160

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
Ackumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 002 997	67 408 898			
	Årets investering byggnader	95 431	1 594 099			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 085 100	1 085 100			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 020 860	2 020 860			
	Årets investering markanläggning	309 324	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		72 513 712	72 108 957			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-16 860 775	-15 741 817			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 128 501	-1 118 958			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-857 625	-808 250			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-80 307	-49 375			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-18 927 208	-17 718 399			
Utgående bokfört värde		53 586 504	54 390 558			
Bokförda värden byggnader		51 109 152	52 142 222			
Bokförda värden mark		1 085 100	1 085 100			
Bokförda värden markanläggningar		1 392 252	1 163 236			
Taxeringsvärde						
	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
	Bostäder hyreshus	1976	78 000 000	29 000 000	107 000 000	80 400 000
	Lokaler	1976	712 000	798 000	1 510 000	1 466 000
			78 712 000	29 798 000	108 510 000	81 866 000

Not 11 Pågående nyanläggningar			
Årets Investering		55 375	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		55 375	0

Not 12 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	246 605	260 605
Årets investeringar	117 468	0
Årets försäljning, utrangering	0	-14 000
Utgående anskaffningsvärden	364 073	246 605
Ingående avskrivningar	-228 523	-223 995
Årets avskrivningar	-26 359	-18 528
Årets försäljning, utrangering	0	14 000
Utgående avskrivningar	-254 882	-228 523
Utgående bokfört värde	109 191	18 082

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	36 500	36 500
	36 500	36 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteutgifter	951	506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 682	258 611
	293 633	259 117

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	1 300 000	1 300 000
	1 300 000	1 300 000

Not 16 Bank		
SBAB	2 186 551	2 053 410
Fonus	1 033	1 033
	2 187 584	2 054 443

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,84%	2024-09-18	2 860 000	80 000
Nordea Hypotek AB	4,06%	2027-06-16	12 546 937	250 000
Nordea Hypotek AB	3,70%	2024-08-27	7 043 940	100 000
Nordea Hypotek AB	1,35%	2023-02-15	12 626 250	273 000
Nordea Hypotek AB	1,25%	2025-01-22	3 810 000	120 000
Nordea Hypotek AB	1,13%	2025-04-16	6 720 000	120 000
Nordea Hypotek AB	0,67%	2024-01-17	4 272 564	100 000
			49 879 691	1 043 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 483 441
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 172 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	44 664 691
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	54 985 000	54 985 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	54 985 000	54 985 000

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	17 082	11 044
		17 082	11 044

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	0	1 250
	Övriga kortfristiga skulder	42 023	5 635
		42 023	6 885

Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bertil Broman

.....
Eva Birgitta Åfeldt

.....
Gunilla Johansson

.....
Inger Zetterberg

.....
Peter Östergren

.....
Swinge Lystad

.....
Torgny Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Lars Hällström
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn, org.nr. 712400-1087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Björnen nr 17 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Bork
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORGNY OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:54:46



EVA BIRGITTA ÅFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 10:43:37



BERTIL BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:43:03



PETER ÖSTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:54:04



INGER ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:22:31



GUNILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:33:47



SWINGE LYSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:19:12



THOMAS BORK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:22:19



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:36:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Björnen nr. 17 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS BORK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:34:20



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:37:15



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.