



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fyren 31 med säte i Huddinge org.nr. 769624-7944 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Fyren 31	2012-12-03	1938, 1952 samt 1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2111
2	lägenheter (hyresrätt)	97
15	p-platser	0
Totalt 45 objekt		2208

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 8 st 3 rok, 5 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Abbenor	Ordförande	2021-04-08	
Melker Skoglund	Ledamot	2021-03-30	
Åke Borg	Ledamot	2022-08-11	
Ola Kraft	Ledamot	2021-08-01	2022-08-11
Mats Gustafsson	Ledamot	2021-08-01	2022-08-11
Johan Weesmaa	Ledamot	2022-08-11	
Kristoffer Hedin	Ledamot	2020-05-31	2022-08-11
Cecilia Holm	Ledamot	2022-08-11	
Ida Svartveden	Suppleant	2018-06-15	2022-08-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Abbenor och Johan Weesmaa.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ola Kraft, Daniel Abbenor, Cecilia Holm.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Ida Svartheden, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2022-05-01.

Årsavgiften har under året varit oförändrad

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Takisolering

Dom större underhållen finns i dom gamla förvaltningsberättelserna.

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

Årtal	Ändamål
2023 Q1/Q2	Taksäkring och takmålning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	200	202	233	187	190
Skuldsättning, kr/kvm	10 534	10 557	10 580	10 580	10 353
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	320	315	269	280	286
Driftskostnad, kr/kvm	584	567	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	884	867	867	850	833
Totala intäkter, kr/kvm	965	950	947	921	886
Nettoomsättning, tkr	2 129	2 096	2 090	2 034	1 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-345	-356	-522	-424
Soliditet, %	45	46	46	47	48

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	22 981 090	0	0	22 981 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 719 520	0	0	1 719 520
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	70 000	0	9 515	79 515
S:a bundet eget kapital, kr	24 770 610	0	9 515	24 780 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 318 071	-345 043	-9 515	-4 672 629
Årets resultat, kr	-345 043	345 043	-436 098	-436 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 663 114	0	-445 613	-5 108 727
S:a eget kapital, kr	20 107 496	0	-436 098	19 671 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 485 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	-4 663 114
Årets resultat, kr	-436 098
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 108 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 108 727

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

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 130 678	2 096 984
Summa rörelseintäkter		2 130 678	2 096 984

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 196 875	-1 252 720
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 554	-37 618
Underhåll enligt plan	Not 5	-85 485	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 726	-50 932
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-791 421	-790 100
Summa rörelsekostnader		-2 167 062	-2 131 370

Rörelseresultat**-36 384** **-34 386****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		908	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 622	-310 914
Summa finansiella poster		-399 714	-310 657

Årets resultat**-436 098** **-345 043**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 413 403	42 124 156
Inventarier och installationer	Not 9	361 325	389 119
Summa materiella anläggningstillgångar		41 774 729	42 513 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 500	13 500
Summa anläggningstillgångar		41 788 229	42 526 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	4
Kundfordringar		168 420	103 398
Avräkningskonto HSB		1 069 043	795 701
Övriga kortfristiga fordringar		4 409	6 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 901	97 272
Summa kortfristiga fordringar		1 345 981	1 002 593
Bank	Not 12	288 264	288 264
Summa kassa och bank		288 264	288 264
Summa omsättningstillgångar		1 634 245	1 290 857
Summa tillgångar		43 422 474	43 817 632

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	22 981 090	22 981 090
Upplåtelseavgifter	1 719 520	1 719 520
Fond för yttre underhåll	79 515	70 000
Summa bundet eget kapital	24 780 125	24 770 610
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 672 629	-4 318 071
Årets resultat	-436 098	-345 043
Summa ansamlad förlust	-5 108 726	-4 663 114
Summa eget kapital	19 671 399	20 107 496
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 710 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder	22 710 000	5 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	550 000	17 910 000
Leverantörsskulder	120 275	119 485
Aktuell skatteskuld	Not 14 4 309	3 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 7 611	3 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 358 880	274 169
Summa kortfristiga skulder	1 041 075	18 310 136
Summa skulder	23 751 075	23 710 136
Summa eget kapital och skulder	43 422 474	43 817 632

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 46 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 5 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

Statlig fastighetsskatt 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	1 866 852	1 830 216
	Hysesintäkt bostäder	132 816	125 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	47 100	54 450
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	74 520	74 520
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 475	6 658
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	1 915	5 848
		2 130 678	2 096 984
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 480	-49 134
	El	-80 931	-51 342
	Uppvärmning	-485 629	-512 987
	Vatten	-139 117	-131 506
	Renhållning	-28 681	-38 260
	TV, bredband, iptelefoni	-92 701	-92 690
	Serviceavtal	-6 500	-6 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-154 532	-198 303
	Förvaltningskostnader	-65 292	-67 462
	Försäkringar	-64 223	-56 275
	Fastighetsskatt	-45 570	-43 770
	Övriga driftskostnader	-2 219	-4 491
		-1 196 875	-1 252 720
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 000	-12 875
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 484	-6 691
	Föreningsverksamhet	-431	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 158	-796
	Förbrukningsinventarier	-1 553	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 100	-16 100
	Stämma och styrelse	-3 829	-1 156
		-44 554	-37 618
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-85 485	0
		-85 485	0
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-38 994	-40 564
	Sociala avgifter	-9 732	-10 368
		-48 726	-50 932
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-763 627	-762 305
	Inventarier	-27 794	-27 794
		-791 421	-790 100

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 399 634	37 399 634			
	Årets investering byggnader	52 875	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 544 768	10 544 768			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 997 277	47 944 402			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 820 246	-5 057 941			
	Årets avskrivningar byggnader	-763 627	-762 305			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 583 874	-5 820 246			
	Utgående bokfört värde	41 413 403	42 124 156			
	Bokförda värden byggnader	30 868 635	31 579 388			
	Bokförda värden mark	10 544 768	10 544 768			
	Fastighetsbeteckning: Fyren 31 i Nynäshamn					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1953	20 831 000	9 851 000	30 682 000	23 284 000
			20 831 000	9 851 000	30 682 000	23 284 000

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	555 885	555 885
	Utgående anskaffningsvärden	555 885	555 885
	Ingående avskrivningar	-166 766	-138 971
	Årets avskrivningar	-27 794	-27 794
	Utgående avskrivningar	-194 560	-166 766
	Utgående bokfört värde	361 325	389 119

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	13 500	13 500
		13 500	13 500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 901	97 272
		102 901	97 272

Not 12	Bank		
	Handelsbanken	288 264	288 264
		288 264	288 264

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,95%	2023-09-30	500 000	0
Stadshypotek AB	0,95%	2025-12-01	4 900 000	50 000
Stadshypotek AB	1,77%	2027-03-01	1 960 000	0
Stadshypotek AB	2,68%	2027-03-30	5 900 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2024-12-01	10 000 000	0
			23 260 000	50 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 710 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 010 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	23 360 000	23 360 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	23 360 000	23 360 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 309	3 334
	4 309	3 334

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	7 611	3 148
	7 611	3 148

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 113	82 587
Upplupna räntekostnader	35 117	2 604
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	14 295	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 879	163 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 476	13 900
	358 880	274 169

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen är digitalt signerad av:

Cecilia Holm

Daniel Abbenor

Johan Weesmaa

Melker Skoglund

Åke Borg

Vår revisionsberättelse har avgivits

.....
Maria Larsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fyren 31 i Nynäshamn, org.nr. 769624-7944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fyren 31 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. 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 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 Fyren 31 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL ABBENOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:34:38



JOHAN WEESMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 09:38:05



MELKER SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:48:35



ÅKE BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 20:37:50



CECILIA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 18:46:34



MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 10:54:32



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:10:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 13:32:27



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:11:39



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 föreningsstämmans 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.