



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 716413-6603 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenkumlet 13	1991-06-01	1991
Prästen 21	1991-06-01	1991
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7708
5	lokaler (hyresrätt)	62
89	garageplatser	1335
28	p-platser	0
Totalt 224 objekt		9105

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Gatby	Ordförande
Ruth Forsström	Sekreterare
Per E Backlund	Ledamot
Thomas Fredriksson	Ledamot
Therese Bäckius	Ledamot HSB
Alf Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Gatby, Ruth Forsström, Thomas Fredriksson
Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Gatby, Ruth Forsström, Thomas Fredriksson, Per Backlund
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Matsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB,s
riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Göran Cronwall, ordförande och Bengt Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 36 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-17.

Ny leverantör av inre/ytte fastighetsskötsel.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2018	Injustering av lås på garageportar. Injustering av varmvattenssystemet. Avtal för bredband, TV och telefoni omförhandlat och installerat.
2019	Tilläggsasfaltering, bland annat breddning av vissa vägar inom området för att förbättra framkomlighet för utryckningsfordon, taxi, färdtjänst och snöröjning. P-rutor vitmålade, Buskar, häckar och planteringar åtgärdade. Radonkartläggning genomförd och rapporteras till kommunen som har tillsynsansvar för att bostadsrättsföreningar följer bestämmelserna i miljöbalken. Våra lekplatser har besiktats av HSB.
2020	Rengöring av belysningsarmaturer samt byte av trasiga armaturer på garagen. Införskaffning av ny tvättmaskin. OVK genomförd.
2021	Renovering av kök i föreningslokalen. (Inköp av kyl, frys, spis samt mikrovågsugn.) Ventiler har satts in i samtliga garage.
2022	Byte av lås i garage, lägenheter och gemensamma lokaler. VVS projekt där vi ersatt alla element i badrum som var kopplad på tappvarmvattnet med elektriska element. Målning entrédörrar. Byte samt målning vindskivor. Tillsyn av våtutrymmen i lägenheter och gemensamma utrymmen. Reparation av parkeringsytor, gångvägar där asfalten har varit trasig. Nya stolar i föreningslokalen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- Uppgradering av IMD plattformen (Individuell Mätning och Debitering) för el
- Översyn av ytterdörrar till trapphus gällande isolering och funktion
- Tilläggsisolering rörlådor vindar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	376	379	392	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 120	7 223	7 584	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	233	216	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	436	423	355	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	899	899	899	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	989	989	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 693	7 688	7 687	7 724	7 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	921	1 189	1 458	900	960
Soliditet, %	31	30	28	26	25

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	9 870 006	0	0	9 870 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 494 864	0	-99 002	5 395 862
S:a bundet eget kapital, kr	15 364 870	0	-99 002	15 265 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 417 723	1 189 342	99 002	9 706 067
Årets resultat, kr	1 189 342	-1 189 342	921 444	921 444
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 607 065	0	1 020 446	10 627 511
S:a eget kapital, kr	24 971 935	0	921 444	25 893 379

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 485 002 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	9 607 065
Årets resultat, kr	921 444
Reservation till underhållsfond, kr	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	485 002
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 627 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 627 511

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	7 692 909	7 687 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 800	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 716 709	7 687 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 388 065	-3 286 543
Underhåll enligt plan	Not 5	-485 002	-240 630
Övriga externa kostnader	Not 6	-505 005	-435 532
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-110 622	-115 376
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 517 937	-1 511 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 006 631	-5 589 754
RÖRELSERESULTAT		1 710 079	2 097 852
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 759	11 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 393	-919 687
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-788 634	-908 510
ÅRETS RESULTAT		921 444	1 189 342

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	74 558 682	74 324 200
Inventarier och installationer	Not 10	5 389	7 236
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 620 290	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 184 361	74 331 436
Summa anläggningstillgångar		76 184 361	74 331 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		415	1 946
Avräkningskonto HSB		2 923 213	3 929 008
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 180	18 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	279 413	267 705
Summa kortfristiga fordringar		3 213 221	4 216 811
Kassa och bank			
Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 14	3 580 415	3 551 322
Summa kassa och bank		3 582 415	3 553 322
Summa omsättningstillgångar		6 795 636	7 770 133
SUMMA TILLGÅNGAR		82 979 997	82 101 569

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 870 006	9 870 006
Fond för yttre underhåll		5 395 862	5 494 864
Summa bundet eget kapital		15 265 868	15 364 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 706 067	8 417 723
Årets resultat		921 444	1 189 342
Summa fritt eget kapital		10 627 511	9 607 065
Summa eget kapital		25 893 379	24 971 935
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	37 521 492	55 319 082
Summa långfristiga skulder		37 521 492	55 319 082
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 797 590	803 144
Medlemmarnas inre fond	Not 16	40 829	41 694
Leverantörsskulder		414 203	50 504
Aktuell skatteskuld	Not 17	15 225	14 713
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	4 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 297 278	895 707
Summa kortfristiga skulder		19 565 125	1 810 552
Summa skulder		57 086 617	57 129 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 979 997	82 101 569

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

41 850 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 925 788	6 925 788
Hysesintäkt lokaler	21 120	21 120
Hysesintäkt garage och bilplatser	343 320	342 420
Hysesintäkt övrigt	-13 200	-11 220
Hysesrabatter	-14 856	-14 856
Konsumtionsavgift el	223 429	196 463
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	183 600	183 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 688	19 275
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 020	25 016
	7 692 909	7 687 606
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	23 800	0
	23 800	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-158 101	-203 530
El	-423 387	-381 699
Uppvärmning	-981 812	-967 379
Vatten	-453 022	-461 236
Renhållning	-150 567	-145 963
Bevakningskostnader	-21 595	0
TV, bredband, iptelefoni	-302 806	-301 965
Serviceavtal	-7 938	-19 300
Förvaltningskostnader	-563 884	-485 920
Försäkringar	-97 599	-93 095
Fastighetsskatt	-183 008	-177 568
Övriga driftskostnader	-44 346	-48 888
	-3 388 065	-3 286 543
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-445 677	-240 630
Underhåll mark och utemiljö	-39 325	0
	-485 002	-240 630
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 475	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-385 679	-363 673
Kostnader överlåtelse och panter	-25 842	-19 723
Föreningsverksamhet	-2 175	-1 128
Kontorsutrustning och -material	-2 007	0
Konsulter	-30 000	0
Förbrukningsinventarier	-4 008	-988
Medlemsavgifter HSB	-38 600	-34 600
Arrende, hyra, leasing	-5 220	-4 920
	-505 005	-435 532
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 279	-87 396
Övriga arvoden	-7 333	0
Revisionsarvode	-6 025	-5 500
Sociala avgifter	-17 985	-22 480
	-110 622	-115 376
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 516 090	-1 509 826
Installationer och inventarier	-1 848	-1 848
	-1 517 937	-1 511 673

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**2022-12-31** **2021-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 440 406	89 440 406
Årets investering byggnader	1 750 572	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 661 400	7 661 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 852 378	97 101 806

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 777 606	-21 267 781
Årets avskrivningar byggnader	-1 516 090	-1 509 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 293 696	-22 777 606

Utgående redovisat värde**74 558 682** **74 324 200**

Redovisade värden byggnader	66 897 282	66 662 800
Redovisade värden mark	7 661 400	7 661 400

Fastighetsbeteckning: Prästen 21 och Stenkumlet 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	64 000 000	12 800 000	76 800 000	53 600 000
Lokaler		1 407 000	1 400 000	2 807 000	2 875 000
		65 407 000	14 200 000	79 607 000	56 475 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning Brf Stenkumlet har kommunal borgen för utgående skuld på sina fastighetslån.

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	88 032	88 032
Utgående anskaffningsvärden	88 032	88 032
Ingående avskrivningar	-80 796	-78 948
Årets avskrivningar	-1 848	-1 848
Utgående avskrivningar	-82 644	-80 796
Utgående redovisat värde	5 389	7 236

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 620 290	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 620 290	0

Pågående nyanläggningar avser att ändra VVC uppvärmning av badrum.
Projektet planeras vara klart under våren 2023 till en total kostnad av knappt 2,4 mkr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	305	212
Övriga kortfristiga fordringar	9 875	17 941
	10 180	18 153

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	106 885	97 599
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	74 759	75 496
Förutbetalad administration	54 528	57 485
Förutbetalad fastighetsskötsel	28 603	28 378
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 638	8 747
	279 413	267 705

Not 14 BANK		
Handelsbanken	9 500	4 081
SBAB	3 570 915	3 547 241
	3 580 415	3 551 322

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,14%	2025-09-01	17 833 827	229 572
Stadshypotek		1,27%	2023-10-30	17 208 018	213 572
Stadshypotek		1,89%	2024-06-01	20 277 237	360 000
				55 319 082	803 144
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 521 492
Nästa års amortering av långfristig skuld					589 572
Lån som ska konverteras inom ett år					17 208 018
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					17 797 590
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 212 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					51 303 362
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	41 694	41 694
Uttag	-865	0
	40 829	41 694

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	15 225	14 713
	15 225	14 713

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	0	4 790
	0	4 790

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	58 375	50 500
Upplupna sociala avgifter	14 720	14 139
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	218 192	207 653
Upplupna räntekostnader	21 555	21 834
Upplupen revision	11 400	10 800
Upplupna kostnader låssystem	317 581	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	636 265	590 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 190	0
	1 297 278	895 707

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Michael Gatby.....
Per E Backlund.....
Ruth Forsström.....
Therese Bäckius.....
Thomas Fredriksson

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken, org.nr. 716413-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken 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 uppger, 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. 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 HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken 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.

Sandviken

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL GATBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 06:43:22



RUTH FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:56:02



THERESE BÄCKIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 08:10:58



PER E BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:18:43



THOMAS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 08:35:53



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 11:07:26



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:29:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Stenkumlet I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 11:08:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:26:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.