



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fagerliden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fagerliden med säte i Botkyrka org.nr. 716421-5324 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östliden 1		2015
Botkyrka Östliden ga: 1		2015

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4164
51	p-platser	0
Totalt 120 objekt		4164

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristan-Brent Broumana	Ordförande	2016-06-14	
Lars-Göran Månsson	Ledamot	2016-06-14	
Sven Roger Holmström	Ledamot	2017-08-18	
Arne Hellström	Ledamot	2016-06-14	2022-06-21
Lennart Holmström	Ledamot	2016-06-14	
Kent Sahlsten	Ledamot	2018-05-29	
Monica Nilsson	Ledamot	2022-06-21	
Jessica Elisabe Bühler	Ledamot	2022-06-21	
Amanda Wallin	Ledamot	2020-06-29	2022-06-21



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Göran Månsson, Roger Holmström och Kristan-Brent Broumana.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Lennart Holmström, Monica Nilsson, Jessica Elisabe Bühler och Kristan-Brent Broumana, två i förening.

Revisorer har varit Martina Styffe, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Kerstin Sennerö (sammankallande) samt Ingrid Rickberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-04-26.

Stamspolning av fastigheten.

OVK-besiktning.

Påbörjat arbetet med installation av laddstolpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har behövt genomföras då föreningen endast är åtta år gammal och fastigheten är i gott skick.

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddstolpar
2025	OVK Besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	249	199	201	103	205
Skuldsättning, kr/kvm	10 377	10 455	10 650	10 709	10 968
Räntekänslighet, %	14	15	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	166	172	157	173	172
Driftskostnad, kr/kvm	520	518	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	714	714	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	880	870	873	872	868
Nettoomsättning, tkr	3 663	3 621	3 637	3 630	3 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 127	-867	-860	-1 263	-829
Soliditet, %	73	73	73	73	73

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	124 906 000	0	0	124 906 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 948 476	0	135 000	2 083 476
S:a bundet eget kapital, kr	126 854 476	0	135 000	126 989 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 362 130	-866 808	-135 000	-7 363 938
Årets resultat, kr	-866 808	866 808	-1 127 215	-1 127 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 228 938	0	-1 262 215	-8 491 153
S:a eget kapital, kr	119 625 538	0	-1 127 215	118 498 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 000 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	-7 228 938
Årets resultat, kr	-1 127 215
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 491 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 491 153

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	3 662 543	3 620 760
Summa rörelseintäkter		3 662 543	3 620 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 030 840	-2 157 559
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 148	-106 049
Underhåll enligt plan	Not 5	-141 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-124 018	-130 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 020 866	-1 693 870
Summa rörelsekostnader		-4 420 873	-4 087 873
Rörelseresultat		-758 330	-467 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 533	5 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 098	-404 506
Övriga finansiella poster	Not 8	-320	-348
Summa finansiella poster		-368 885	-399 694
Årets resultat		-1 127 215	-866 808

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9.16	158 308 111	160 318 212
Pågående nyanläggningar	Not 10	122 877	0
Inventarier och installationer	Not 11	7 100	17 866
Summa materiella anläggningstillgångar		158 438 089	160 336 078
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		158 438 589	160 336 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 867	6 859
Kundfordringar		43 577	53 101
Avräkningskonto HSB		1 478 879	1 773 540
Övriga kortfristiga fordringar		302	302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	256 471	215 450
Summa kortfristiga fordringar		1 783 096	2 049 252
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Bank	Not 15	1 218 799	1 510 347
Summa kassa och bank		1 218 799	1 510 347
Summa omsättningstillgångar		4 001 895	3 559 599
Summa tillgångar		162 440 484	163 896 177

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		124 906 000	124 906 000
Fond för yttre underhåll		2 083 476	1 948 476
Summa bundet eget kapital		126 989 476	126 854 476
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 363 938	-6 362 130
Årets resultat		-1 127 215	-866 808
Summa ansamlad förlust		-8 491 153	-7 228 938
Summa eget kapital		118 498 323	119 625 538
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	42 867 525	43 201 525
Summa långfristiga skulder		42 867 525	43 201 525
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	334 000	334 000
Leverantörsskulder		214 710	173 803
Aktuell skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 590	216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	521 336	561 095
Summa kortfristiga skulder		1 074 636	1 069 114
Summa skulder		43 942 161	44 270 639
Summa eget kapital och skulder		162 440 484	163 896 177

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.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1.3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker plan enligt över 3-5 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.

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	3 032 340	2 972 928
	Hysesintäkt garage och bilplatser	178 200	178 810
	Hysesintäkt övrigt	7 680	2 350
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	78 317	94 571
	Årsavgift konsumtionsavgift el	136 013	163 104
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	185 472	185 472
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 892	13 284
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 853	9 038
	Övriga fakturerade kostnader	400	600
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 376	603
		3 662 543	3 620 760
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-22 843	-166 817
	El	-236 573	-261 122
	Uppvärmning	-351 642	-346 745
	Vatten	-102 681	-110 194
	Renhållning	-144 798	-137 982
	TV, bredband, iptelefoni	-184 680	-183 181
	Obligatoriska besiktningar	-2 125	0
	Serviceavtal	-46 461	-63 537
	Hissar serviceavtal & besiktning	-57 156	-47 944
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-503 886	-458 723
	Förvaltningskostnader	-271 756	-276 300
	Försäkringar	-61 529	-59 090
	Övriga driftskostnader	-44 710	-45 923
		-2 030 840	-2 157 559
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 625	-9 375
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 503	-11 231
	Föreningsverksamhet	-2 538	-7 671
	Kontorsutrustning och -material	-5 612	-6 786
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 143	-3 548
	Förbrukningsinventarier	0	-8 729
	Medlemsavgifter HSB	-35 930	-35 930
	Stämma och styrelse	-16 985	-22 779
	Kundförluster m m	-6 812	0
		-104 148	-106 049
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-141 000	0
		-141 000	0
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-99 564	-101 420
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-18 454	-19 726
	Utbildning	0	-3 250
		-124 018	-130 396

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 010 100	-1 683 103
	Inventarier	-10 766	-10 766
		<u>-2 020 866</u>	<u>-1 693 870</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter lånebetalningar	-320	-348
		<u>-320</u>	<u>-348</u>

Not 9.16 Byggnader och mark				2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				160 292 000	160 292 000
Ingående anskaffningsvärde mark				10 522 000	10 522 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				170 814 000	170 814 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-10 495 788	-8 812 685
Årets avskrivningar byggnader				-2 010 100	-1 683 103
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-12 505 889	-10 495 788
Utgående bokfört värde				158 308 111	160 318 212
Bokförda värden byggnader				147 786 111	149 796 212
Bokförda värden mark				10 522 000	10 522 000
Fastighetsbeteckning: Östliden 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	78 000 000	21 600 000	99 600 000	71 600 000
		78 000 000	21 600 000	99 600 000	71 600 000

Not 10 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering, laddplatser				122 877	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				122 877	0

Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden				46 499	46 499
Utgående anskaffningsvärden				46 499	46 499
Ingående avskrivningar				-28 633	-17 866
Årets avskrivningar				-10 766	-10 766
Utgående avskrivningar				-39 399	-28 633
Utgående bokfört värde				7 100	17 866

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter				14 864	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				241 607	215 450
				256 471	215 450

Not 14 Kortfristiga placeringar					
		Konv.datum			
SBAB		2024-05-20	1 000 000		0
			1 000 000		0

Not 15 Bank					
SBAB				1 218 799	1 510 347
				1 218 799	1 510 347

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,10%	2024-10-16	13 852 800	150 000
Nordea Hypotek AB		0,95%	2024-01-17	14 693 125	100 000
Stadshypotek AB		0,68%	2026-01-30	14 655 600	84 000
				43 201 525	334 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 867 525
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 336 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 531 525

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	45 908 000	45 908 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	45 908 000	45 908 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 590	216
	4 590	216

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	129 914	87 792
Upplupna räntekostnader	63 542	64 050
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 771	339 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 109	69 434
	521 336	561 095

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Jessica Elisabe Bühler

Kent Sahlsten

Kristan-Brent Broumana

Lars-Göran Månsson

Lennart Holmström

Monica Nilsson

Sven Roger Holmström

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Martina Styffe

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagerliden, org.nr. 716421-5324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fagerliden 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.

Botkyrka

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Styffe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KRISTAN-BRENT BROUMANA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 08:59:08



SVEN ROGER HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:45:47



JESSICA ELISABE BÜHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:09:27



KENT SAHLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 10:24:09



LARS-GÖRAN MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 18:50:58



LENNART HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:51:32



MONICA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 13:29:56



MARTINA STYFFE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 20:55:59



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:06:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARTINA STYFFE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 20:58:52



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:07:13



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.