



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sillen i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sillen i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 716402-1375 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun med adress Jägaregatan 25, 27 och 29, Linnévågen 40 och 42 samt Jungfrugatan 26:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sillen 15	1989-05-31	1989 och 1990
Sillen 7	1989-05-31	1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3588
2	lokaler (hyresrätt)	124
38	garageplatser	0
Totalt 85 objekt		3712

Föreningens lägenheter fördelas på:

21 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Gustafsson	Ordförande	2022-04-28
Stig Andersson	HSB Ledamot	2021-04-29
Eivy Söderberg	Ledamot	2021-04-29
Ingvar Karlsson	Ledamot	2022-04-28
Anna Eriksson	Ledamot	2022-04-28
Anne-Christine Gustafsson	Ledamot	2021-04-29
Mikael Magnell	Ledamot	2022-04-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Gustafsson, Eivy Söderberg, Anne-Christine Gustafsson, Stig Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eivy Söderberg, Peter Gustafsson, Ingvar Karlsson, Mikael Magnell.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Göran Ivarsson vald av föreningen med Inger Fredriksson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sehniza Bajric (sammankallande) samt Iris Alm och Christina Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Peter Gustafsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 21 medlemmar, samtliga röstberättigade samt 7 övriga närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% 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.

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året ingående i "Aktiv underhållsplan". Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Investeringar/Underhåll

Föreningens reviderade "Aktiv underhållsplan" har använts under året.

Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till Telenors basutbud via kabelnätet, ingår i årsavgiften.

Via egen digitalbox kan utbudet utökas.

I varje lägenhet finns bredbandsanslutning, från denna kan man få anslutning till data, telefon och TV från valfri operatör.

Föreningen har sammätning av el.

Efter coronapandemin så har föreningens traditionella medlemsträffar åter kommit i gång.

Söndagen den 31 juli firades föreningens 30-års kalas. Detta skulle ha gjorts 2020 men fick flyttas fram på grund av coronapandemin.

Det blev ett lyckat födelsedagskalas med 38 medlemmar närvarande. Ett härligt sommarväder med buffé och tävlingar i vår trädgård gjorde att samtliga närvarande bara hade positiva omdömen att lämna.

Utöver detta så gjorde 2 traditionella fester comeback:

8 oktober, sillfest med 21 deltagare.

4 december, adventskaffe med 24 deltagare.

2 städdagar i trädgården har genomförts, 30 april med 21 deltagare och 22 oktober med 23 deltagare. Föreningen har dessa dagar bjudit på grillning med tillbehör i trädgården.

Den från 2012 nystartade "Måndagsträffen" startade åter upp under hösten. Numera som "Tisdagsträffen".

Under året har informationsbladet "Sillen-nytt" utgivits 4 gånger.

Festkommittén har under året på ett utmärkt sätt svarat för både dukning och förtäring vid de få fester och städdagar som kunde genomföras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Bredbandinstallation
2013	Byte av 3 st torkskåp
2014	Byte av 3 st torktumlare
2016	OVK
2016	Ombyggnad fjärrvärmecentral
2016	Utbyte styr och regler
2016	Utbyte stamventiler och radiatorinsatser
2016	Utbyte av samtliga armaturer utom- och inomhus
2016	Utbyte frånluftsfläktar för ventilation 3st, soprum 5st samt garage 1st
2016	Stödmurar vid uteplatsen dammen och nedre garage
2017	Utbyte av el och motorvärmare garage
2017	Nytt passersystem för entrédörrar
2019	Renovering föreningslokal
2019	Nytt passersystem för garageportar
2020/2021	Nya hissar
2022	Nya lägenhetsdörrar, nytt låssystem i samtliga fastigheter samt nya postboxar

Förvaltning

Vicevärdar har under året varit Harald Andersson/Lennart Vikner för yttre och inre göromål och Peter Gustafsson för administration.

Fastighetsskötseln har utförts av styrelsen och medlemmarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Berendsen	Entrémattor
Certego	Passersystem entrédörrar
Cirkelstäd AB	Trappstädning
Dafo Brand AB	Brandsläckare
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
HSB Södermanland	Administrativ förvaltning
Katrineholms Rörproduktion	Värmeanläggning
KONE	Hissar
Opening Mälardalen	Garageportar
Länsförsäkringar Södermanland	Fastighetsförsäkringar
Styrfab	Larm värmesystem och frånluftsfläktar
Tekniska Verken	Elavtal, nät, fjärrvärme
Telenor	Kabel TV
Telia och Certego	Porttelefoner
Utsikt	Bredbandsanslutning
Vattenfall	Elavtal, el
Vesam	Ventilationsaggregat- och fläktar

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av garagefasaden
2023	Utbyte av 2 värmeväxlare i undercentralen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	286	202	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 665	4 805	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	201	188	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	327	298	289	334	315
Årsavgifter, kr/kvm	776	776	776	776	776
Totala intäkter, kr/kvm	840	832	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 116	3 088	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-50	713	419	728
Soliditet, %	47	46	45	48	46

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

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 exklusive planerat underhåll 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	7 057 989	0	0	7 057 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 201 708	0	60 142	1 261 850
S:a bundet eget kapital, kr	8 259 697	0	60 142	8 319 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 402 589	-50 008	-60 142	7 292 439
Årets resultat, kr	-50 008	50 008	139 760	139 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 352 581	0	79 618	7 432 199
S:a eget kapital, kr	15 612 278	0	139 760	15 752 038

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 858 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	7 352 581
Årets resultat, kr	139 760
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 858
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 432 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 432 199

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 116 452	3 088 926
Summa rörelseintäkter		3 116 452	3 088 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 214 640	-1 107 239
Övriga externa kostnader	4	-163 470	-185 049
Underhåll enligt plan	5	-109 858	0
Personalkostnader och arvoden	6	-176 913	-169 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-813 549	-799 647
Övriga rörelsekostnader		0	-564 668
Summa rörelsekostnader		-2 478 430	-2 825 770
Rörelseresultat		638 022	263 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 155	8 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 417	-321 275
Summa finansiella poster		-498 262	-313 164
Resultat efter finansiella poster		139 760	-50 008
Årets resultat		139 760	-50 008

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 283 931	30 210 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	70 536
Summa materiella anläggningstillgångar		30 283 931	30 281 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 284 431	30 281 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		28 192	32 132
Övriga fordringar		45	1
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 341 974	2 677 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 976	55 612
Summa kortfristiga fordringar		2 440 187	2 764 940
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	8 488	11 999
Summa kassa och bank		8 488	11 999
Summa omsättningstillgångar		3 448 675	3 776 939
SUMMA TILLGÅNGAR		33 733 106	34 058 464

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 057 989	7 057 989
Fond för yttre underhåll		1 261 850	1 201 708
Summa bundet eget kapital		8 319 839	8 259 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 292 439	7 402 589
Årets resultat		139 760	-50 008
Summa fritt eget kapital		7 432 199	7 352 581
Summa eget kapital		15 752 038	15 612 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 087 500	0
Summa långfristiga skulder		7 087 500	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	10 230 000	17 837 500
Leverantörsskulder		102 085	120 831
Övriga skulder	17	43 388	45 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	518 095	442 071
Summa kortfristiga skulder		10 893 568	18 446 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 733 106	34 058 464

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %.

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

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 5 401 275 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	2 783 184	2 783 184
Hyror	218 647	218 320
Hysesbortfall	-7 190	-8 260
Intäkter konsumtionsavgift	78 848	65 914
Övriga intäkter	42 963	29 768
Summa nettoomsättning	3 116 452	3 088 926

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 457	6 822
Löpande underhåll	149 590	58 325
Elavgifter	298 898	222 363
Uppvärmningsavgifter	271 045	290 271
Vatten och avlopp	177 888	183 577
Sophämtning	32 994	27 600
Försäkringar	42 908	51 098
Kabel-TV/bredband	53 032	45 758
Fastighetsskötsel	106 019	147 959
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 275	83 335
Övriga kostnader	3 656	1 584
Kundbonus	-12 123	-11 453
Summa driftskostnader	1 214 639	1 107 239

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	10 950	10 042
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 300	87 192
Övriga förvaltningskostnader	1 339	700
Konsultarvoden	6 812	27 019
Bankkostnader	411	0
Medlemsavgift HSB	15 250	15 250
Möteskostnader	1 021	745
Fritidsverksamhet	11 375	2 129
Överlåtelseavgift	8 435	5 950
Pantförskrivningsavgift	1 448	476
Representation, avdragsgill	0	1 038
Kreditupplysning	270	540
Kontorsmaterial och trycksaker	13 832	10 903
Telefon	2 660	7 874
Datakommunikation	0	15 192
Inkassokostnader	367	0
Summa övriga externa kostnader	163 470	185 050

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	109 858	0
Summa underhåll enligt plan	109 858	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Löner anställda	40 054	0
Arvode styrelse	60 121	50 262
Arvode vicevärd	48 719	47 244
Arvode föreningsvald revisor	2 046	2 004
Övriga arvoden	2 728	48 180
Kostnadsersättningar	2 750	2 750
Sociala avgifter	20 495	18 727
Summa personalkostnader och arvoden	176 913	169 167

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 913 431	41 462 037
Ingående anskaffningsvärde mark	2 743 000	2 743 000
Förändring i anskaffningsvärde, hissar	0	-830 261
Omklassificeringar	0	4 281 655
Årets investeringar	886 992	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 543 423	47 656 431
Ingående avskrivningar	-17 445 942	-16 911 889
Förändring i anskaffningsvärde, hissar	0	265 594
Årets avskrivningar	-813 549	-799 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 259 491	-17 445 942
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	564 668
Årets nedskrivningar	0	-564 668
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	30 283 932	30 210 489
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	915 000	791 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	977 000	977 000
Totalt taxeringsvärde	35 892 000	27 568 000

Fastighetsbeteckning: Sillen 15, Sillen 7

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 147	152 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 147	152 147
Ingående avskrivningar	-152 147	-152 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 147	-152 147
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 536	2 639 005
Inköp	816 456	1 713 186
Omklassificeringar, säkerhetsdörrar/låssystem	-886 992	-4 281 655
Utgående redovisat värde	0	70 536

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	689	689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 287	54 923
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 976	55 612

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 140	10 353
Bankkonto Sörmlands Sparbank	6 348	1 646
Summa kassa och bank	8 488	11 999

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2022-12-31	2021-12-31
Sörmlands Sparbank, 3 mån	3,80	2023-03-30	7 245 000	7 455 000
Sörmlands Sparbank	4,67	2027-06-30	7 297 500	7 507 500
Sörmlands Sparbank	3,80	2023-02-28	2 775 000	2 875 000
			17 317 500	17 837 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 710 000	-17 317 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-520 000	-520 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 087 500	0

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 717 500

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	45 863 000	45 863 000
Summa ställda säkerheter	45 863 000	45 863 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 230 000	17 837 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 230 000	17 837 500

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	9 046	10 871
Personalens källskatt	21 668	22 271
Lagstadgade sociala avgifter	9 423	9 391
Medlemmars reparationsfond/inre fond	3 251	3 251
Summa övriga kortfristiga skulder	43 388	45 784
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	3 251	3 251
Utgående värde	3 251	3 251

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 027	4 398
Förutbetalda hyror och avgifter	375 531	316 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 537	119 490
Avtalsplacerade betalningar	0	1 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	518 095	442 072

Årsredovisningen för HSB Brf Sillen i Katrineholm med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Katrineholm 2023-

Peter Gustafsson

Stig Andersson

Mikael Magnell

Anne-Christine Gustafsson

Ingvar Karlsson

Eivy Söderberg

Anna Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Göran Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sillen i Katrineholm, org.nr. 716402-1375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sillen i Katrineholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sillen i Katrineholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Ivarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PETER GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:10:54



STIG ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:20:59



MIKAEL MAGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:33:53



ANNE-CHRISTINE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:16:06



INGVAR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:10:41



EIVY SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:15:24



ANNA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:07:05



GÖRAN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:50:32



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:14:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GÖRAN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:57:23



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:14:42



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.