



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ingenjören i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ingenjören i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1208 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Ingenjören 25 i Katrineholms kommun med adress Ölandsgatan 8:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingenjören 25	1961-03-10	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1488
1	lokaler (hyresrätt)	42
7	garageplatser	136
13	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1666

Föreningens lägenheter fördelas på:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Erik Filipsson	Ordförande	2022-05-18
Lennart Lundgren	Ledamot	2021-05-19
Andreas Cervin	Ledamot	2022-05-18
Andreas Braxsiö	HSB-Ledamot	2021-05-19
Pelle Engström	Ledamot	2021-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pelle Engström. Under verksamhetsåret har Lennart Lundgren sorgligt gått bort.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Erik Filipsson, Lennart Lundgren, Andreas Cervin och Pelle Engström.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Föreningen har utsett Per-Erik Filipsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Revisorer har varit: Sandra Katisko vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annica Pettersson (sammankallande) och Rolf Ekblad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har samtliga 24 lägenheter fått nya termostater och de fyra trappuppgångarna har målats om. Föreningen har investerat i automatbelysning i trapphus och källare, samt installerat laddstolpar till fyra elbilar med möjlighet till utbyggnad. Vi har även åtgärdat puts som släppt på den yttre fasaden. För övrigt har normalt underhåll gjorts av fastigheten.

Årets fastighetsbesiktning har utförts 17 april 2022 av styrelsen. Härvid har konstaterats att fastigheten är i gott skick.

Underhåll

Föreningens underhållsplan upprättades 2020 i HSB:s digitala version. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

En större planerad underhållsåtgärd enligt föreningens underhållsplan var att hantera resultatet av radonmätning, men resultatet visade att det inte var nödvändigt. För övrigt har föreningen utfört vissa åtgärder i förväg, såsom byte till säkerhetsdörrar, målning av trapphus, byte termosteter och automatisk belysning.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gemensam el, vilket medför att elkostnaden för lägenhetsel debiteras utöver månadsavgiften. I och med anslutningen till HSB:s solcesspark så har föreningen en fast kostnad per kWh om 40 öre i 30 år vilket gynnat medlemmarna. Föreningen har även gruppanslutning av fiber, vilket ingår i månadsavgiften.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Takbyte
2002	Fönsterbyte
2003	Bredband och digital-tv
2005	Golvplattor i källare och tvättstuga
2007	Gemensam el
2009	Relining källare
2014	Stamreovering
2019	Byte balkonger
2020	Ny belysning utomhus
2020	Renovering gillestuga och kontor
2021	Investering i HSB:s solcellspark
2021	Byggnation av ny altan
2021	Byte säkerhetsdörrar
2021	Avtal gruppanslutning fiber
2022	Reparation puts fasad
2022	Byte termostater
2022	Målning trapphus
2022	Nya laddstolpar till elbilar
2022	Automatbelysning trapphus och källare

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo Fastighetskonsult	Trappstädning och vinterunderhåll
Tekniska Verken	Elnät, fjärrvärme
Jämtkraft AB	EI
Sörmland Vatten	VA, renhållning
Telenor	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Per-Erik Filipsson, Pelle Engström och Lennart Lundgren fungerat.

Enligt föreningens underhållsplan så är två av de större åtgärderna att taket ska målas om samt att ny asfalt ska läggas. Dock kan detta komma att revideras. För övrigt ska inga större investeringar eller åtgärder behöva utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 1 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	146	160	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 805	3 360	3 438	3 517	1 948
Räntekänslighet, %	6	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	206	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	390	378	351	333	365
Årsavgifter, kr/kvm	669	669	669	669	558
Totala intäkter, kr/kvm	721	728	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 103	1 106	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-114	28	229	298	116
Soliditet, %	20	23	20	19	25

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket gör 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, exklusive planerat underhåll, för drift 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	148 820	0	0	148 820
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	134 548	0	-81 994	52 554
S:a bundet eget kapital, kr	283 368	0	-81 994	201 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 318 711	28 176	81 994	1 428 881
Årets resultat, kr	28 176	-28 176	-113 918	-113 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 346 887	0	-31 924	1 314 963
S:a eget kapital, kr	1 630 255	0	-113 918	1 516 337

* Förändring av underhållsfond, se resultatdisposition i nästa stycke.

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	1 346 887
Årets resultat, kr	-113 918
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 314 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 314 963

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	1 102 941	1 106 298
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 785
Summa rörelseintäkter		1 102 941	1 114 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-596 587	-578 140
Övriga externa kostnader	5	-95 436	-94 622
Underhåll enligt plan	6	-159 994	-68 132
Personalkostnader och arvoden	7	-93 290	-115 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 561	-148 989
Summa rörelsekostnader		-1 122 868	-1 005 042
Rörelseresultat		-19 927	109 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 996	-80 865
Summa finansiella poster		-93 991	-80 865
Resultat efter finansiella poster		-113 918	28 176
Årets resultat		-113 918	28 176

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 666 990	6 730 701
Summa materiella anläggningstillgångar		6 666 990	6 730 701
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	83 996	83 996
Summa finansiella anläggningstillgångar		83 996	83 996
Summa anläggningstillgångar		6 750 986	6 814 697
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		350	0
Aktuella skattefordringar		0	460
Övriga fordringar		2 422	2 417
Avräkningskonto HSB Södermanland		827 852	319 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 463	52 150
Summa kortfristiga fordringar		888 087	374 435
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	711	0
Summa kassa och bank		711	0
Summa omsättningstillgångar		888 798	374 435
SUMMA TILLGÅNGAR		7 639 784	7 189 132

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		148 820	148 820
Fond för yttre underhåll		52 554	134 548
Summa bundet eget kapital		201 374	283 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 428 881	1 318 711
Årets resultat		-113 918	28 176
Summa fritt eget kapital		1 314 963	1 346 887
Summa eget kapital		1 516 337	1 630 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	1 687 374
Summa långfristiga skulder		0	1 687 374
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 821 124	3 453 594
Leverantörsskulder		72 665	174 627
Aktuella skatteskulder		9 710	0
Övriga skulder	15	65 114	82 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154 834	160 820
Summa kortfristiga skulder		6 123 447	3 871 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 639 784	7 189 132

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 64 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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 528 329 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	996 000	996 000
Hyror	66 828	67 128
Hyresbortfall	-3 150	-2 523
Intäkter konsumtionsavgift	38 196	40 698
Övriga intäkter	5 066	4 996
Summa nettoomsättning	1 102 940	1 106 299

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	7 785
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 785

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 173	7 959
Löpande underhåll	58 842	58 496
Elavgifter	58 129	56 247
Uppvärmningsavgifter	174 668	178 729
Vatten och avlopp	78 997	80 815
Sophämtning	28 133	15 856
Försäkringar	29 971	29 102
Kabel-TV/bredband	56 116	40 301
Fastighetsskötsel	72 919	71 472
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	39 476	29 306
Övriga kostnader	2 428	16 227
Kundbonus	-7 264	-6 370
Summa driftskostnader	596 588	578 140

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	10 263	9 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	54 628	50 296
Övriga förvaltningskostnader	0	2 525
Konsultarvoden	0	15 000
Bankkostnader	13 770	720
Medlemsavgift HSB	10 000	10 000
Möteskostnader	872	0
Fritidsverksamhet	708	260
Överlåtelseavgift	3 605	3 570
Pantförskrivningsavgift	1 442	952
Kreditupplysning	135	270
Kontorsmaterial och trycksaker	13	1 229
Summa övriga externa kostnader	95 436	94 622

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	159 994	68 132
Summa underhåll enligt plan	159 994	68 132

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Arvode styrelse	10 000	39 000
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	40 150	26 100
Kostnadsersättningar	0	700
Sociala avgifter	18 140	23 959
Övriga personalkostnader	0	400
Summa personalkostnader och arvoden	93 290	115 159

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 736 384	9 389 622
Ingående anskaffningsvärde mark	42 200	42 200
Årets investeringar	113 849	346 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 892 433	9 778 584
Ingående avskrivningar	-3 047 883	-2 898 894
Årets avskrivningar	-177 561	-148 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 225 444	-3 047 883
Utgående redovisat värde	6 666 989	6 730 701
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	7 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	148 000	137 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 202 000	2 312 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	154 000	0
Totalt taxeringsvärde	12 704 000	9 449 000

Fastighetsbeteckning: Ingenjören 25

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 996	500
Inköp av 392 andelar i HSB Solcellspark	0	83 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 996	83 996
Utgående redovisat värde	83 996	83 996

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 463	52 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 463	52 150

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto SEB	711	0
Summa kassa och bank	711	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,32	2023-01-30	714 912	757 888
Stadshypotek	0,89	2023-01-30	1 000 000	1 000 000
SEB	3,50	2023-12-28	920 000	940 000
SEB	2,07	2023-06-28	917 462	939 330
SEB	3,21	2023-04-28	1 468 750	1 503 750
SEB	3,78	2023-01-28	800 000	0
			5 821 124	5 140 968
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 701 280	-3 388 750
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-119 844	-64 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	1 687 374

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	479 376
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 221 904

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	6 082 000	5 492 000
Summa ställda säkerheter	6 082 000	5 492 000

Not 14 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)	5 821 124	3 453 594
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 821 124	3 453 594

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	22 545	27 030
Lagstadgade sociala avgifter	18 139	23 958
Övriga kortfristiga skulder	456	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	23 974	31 474
Summa övriga kortfristiga skulder	65 114	82 462
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	31 474	41 474
Uttag under året	-7 500	-10 000
Utgående värde	23 974	31 474

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 970	5 570
Förutbetalda hyror och avgifter	93 599	87 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 265	67 324
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 834	160 820

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

Per-Erik Filipsson

Pelle Engström

Andreas Cervin

Andreas Braxsiö

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Sandra Katisko
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Katrineholm, org.nr. 718500-1208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingenjören i Katrineholm 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 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 Ingenjören i Katrineholm 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Katisko
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PER-ERIK FILIPSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:51:21



ANDREAS CERVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:26:21



ANDREAS BRAXSIÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:07:22



PELLE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:37:59



SANDRA KATISKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 06:55:37



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:04:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SANDRA KATISKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:01:42



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:02:59



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.