



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Långa Raden i Arboga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Långa Raden i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1400 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långa Raden 32	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	78
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5054
25	garageplatser	288
43	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5420

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st. 1 r o k, 18 st. 1 r o kv, 42 st. 2 r o k, 9 st. 2½ r o k, 12 st. 2 r o kv, 9 st. 3 r o k

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niklas Engberg	Ordförande	2007-03-21	
Mona Lööv	Ledamot	2007-03-21	
Lisette Nordén	Ledamot	2010-05-19	2022-08-16
Dan Eckerståhl	Ledamot	2012-05-14	
Tatjana Pogarcic	Ledamot	2022-08-16	
Jimmy Andersson	Ledamot	2013-04-15	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Engberg och Jimmy Andersson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mona Lööv, Niklas Engberg, Tatjana Pogarcic och Jimmy Andersson.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Nils Sjöblom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Niklas Engberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13 på Österled 10. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-09-19.

Under året har föreningen satt upp nya postboxar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014-2016	Nya garage
2018	Nya fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Medlemmarna får information via de digitala informationstavlorna.

Föreningens e-postadress: kontakt@langaraden.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	186	192	206	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 961	5 044	5 127	5 210	4 949
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	208	205	188	202	201
Driftskostnad, kr/kvm	608	608	573	563	501
Årsavgifter, kr/kvm	887	887	887	887	861
Totala intäkter, kr/kvm	915	915	913	913	884
Nettoomsättning, tkr	4 593	4 594	4 579	4 584	4 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	-160	-11	218	202
Soliditet, %	7	8	8	8	7

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	35 619	0	0	35 619
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 074 131	0	-224 437	849 694
S:a bundet eget kapital, kr	1 109 750	0	-224 437	885 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 202 465	-160 457	224 437	1 266 445
Årets resultat, kr	-160 457	160 457	-56 504	-56 504
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 042 008	0	167 933	1 209 941
S:a eget kapital, kr	2 151 758	0	-56 504	2 095 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 420 437 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	1 042 008
Årets resultat, kr	-56 504
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	420 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 209 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 209 941

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 592 563	4 591 163
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 430
Summa rörelseintäkter		4 592 563	4 593 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 049 099	-3 050 973
Planerat underhåll	Not 5	-420 437	-401 120
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-225 553	-301 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 588	-692 588
Summa rörelsekostnader		-4 387 676	-4 446 229
Rörelseresultat		204 887	147 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 376	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-271 767	-307 821
Summa finansiella poster		-261 391	-307 821
Årets resultat		-56 504	-160 457
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-196 000	-196 000
Disposition underhållsfond		420 437	401 120
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		224 437	205 120
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		167 933	44 663

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	24 950 141	25 621 826
Mark	Not 11	133 056	133 056
Markanläggningar	Not 12	435 467	456 370
		<u>25 518 664</u>	<u>26 211 252</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 518 664</u>	<u>26 211 252</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	32 522	8 916
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 401 013	2 077 181
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	52 728	114 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 336	157 117
		<u>2 654 599</u>	<u>2 357 490</u>
Kassa och bank	Not 15	8 636	3 650
Summa omsättningstillgångar		<u>2 663 235</u>	<u>2 361 140</u>
Summa tillgångar		<u>28 181 899</u>	<u>28 572 392</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 619	35 619
Underhållsfond		849 695	1 074 131
		<u>885 314</u>	<u>1 109 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 266 445	1 202 465
Årets resultat		-56 504	-160 457
		<u>1 209 941</u>	<u>1 042 008</u>
Summa eget kapital		<u>2 095 255</u>	<u>2 151 759</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 344 159	15 690 827
		<u>15 344 159</u>	<u>15 690 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 556 668	9 626 668
Leverantörsskulder		246 461	220 992
Fond för inre underhåll		502 490	455 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 590	7 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	430 276	419 569
		<u>10 742 485</u>	<u>10 729 806</u>
Summa skulder		<u>26 086 644</u>	<u>26 420 633</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 181 899</u>	<u>28 572 392</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-56 504	-160 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	692 588	692 588
Kassaflöde från löpande verksamhet	636 084	532 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 723	12 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 679	-325 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	745 486	219 318
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-416 668	-416 668
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-416 668	-416 668
Årets kassaflöde	328 818	-197 350
Likvida medel vid årets början	2 080 831	2 278 180
Likvida medel vid årets slut	2 409 649	2 080 831

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 451 172	4 451 172
Hyror	194 428	193 828
Övriga avgifter	156	156
Övriga intäkter	30 551	12 458
Bruttoomsättning	<u>4 676 307</u>	<u>4 657 614</u>
Hysesbortfall	-18 644	-1 350
Avsatt till inre fond	-65 100	-65 100
	<u>4 592 563</u>	<u>4 591 163</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	0	2 430
	<u>0</u>	<u>2 430</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	856 026	857 039
Reparationer	138 479	123 391
El	155 991	108 389
Uppvärmning	638 118	680 961
Vatten	248 501	237 530
Sophämtning	181 698	163 192
Övriga avgifter	269 713	245 079
Förvaltningskostnader	196 191	159 320
Fastighetsavgift	123 760	89 706
Övriga driftskostnader	240 623	386 366
	<u>3 049 099</u>	<u>3 050 973</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	420 437	401 120
	<u>420 437</u>	<u>401 120</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 996	81 996
Vicevärdsarvode	96 000	96 000
Övriga arvoden	6 000	0
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	39 682	39 165
	<u>222 678</u>	<u>222 160</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	0	53 045
Sociala kostnader	0	16 667
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	7 097
Löneskatt	0	563
Pensionskostnader och förpliktelser	2 875	2 016
	<u>2 875</u>	<u>79 388</u>
	<u>225 553</u>	<u>301 548</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	671 685	671 685
Markanläggningar	20 903	20 903
	<u>692 588</u>	<u>692 588</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 150	0
Ränteintäkter skattekonto	51	0

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga finansiella intäkter	4 175	0
	10 376	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	271 567	307 501
Övriga finansiella kostnader	200	320
	271 767	307 821

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 095 744	36 095 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 095 744	36 095 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 473 918	-9 802 233
Årets avskrivningar	-671 685	-671 685
Utgående avskrivningar	-11 145 603	-10 473 918
Bokfört värde	24 950 141	25 621 826
Taxeringsvärde för Långa Raden 32 i Arboga. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	23 200 000
Byggnad - lokaler	460 000	378 000
	32 460 000	23 578 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	4 752 000
Mark - lokaler	276 000	207 000
	7 076 000	4 959 000
Taxeringsvärde totalt	39 536 000	28 537 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 056	133 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 056	133 056
Bokfört värde	133 056	133 056
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	522 563	522 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 563	522 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-66 193	-45 290
Årets avskrivningar	-20 903	-20 903
Utgående avskrivningar	-87 096	-66 193
Bokfört värde	435 467	456 370

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 522	8 916		
		32 522	8 916		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		795	7 457		
Skattekonto		36 252	106 819		
Övriga fordringar		15 681	0		
		52 728	114 276		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		8 636	3 650		
		8 636	3 650		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	35 619	1 074 131	1 202 465	-160 457
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-160 457	160 457
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-420 437	420 437	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			196 000	-196 000	
Årets resultat					-56 504
Belopp vid årets slut	0	35 619	849 694	1 266 445	-56 504
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21224502	3,47%	2023-03-20	4 635 000	50 000
SBAB	21224618	0,53%	2023-03-13	4 605 000	50 000
SBAB	21224626	0,98%	2024-02-12	4 575 000	50 000
SBAB	21900532	1,02%	2026-01-12	4 752 500	50 000
SBAB	25640551	0,93%	2025-05-09	2 125 000	50 000
SBAB	28907699	0,96%	2025-02-14	4 208 327	166 668
				24 900 827	416 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 344 159	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					22 817 487
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				26 930 000	26 930 000
Summa ställda säkerheter				26 930 000	26 930 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				416 668	416 668
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 140 000	9 210 000
				9 556 668	9 626 668
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2 741	2 741
Källskatt				3 849	3 849
Övriga kortfristiga skulder				0	563
				6 590	7 153
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				372 037	371 560
Upplupna räntekostnader				24 422	21 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				33 817	26 933
				430 276	419 569

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Arboga, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Dan Eckerståhl Jimmy Andersson Mona Lööv
..... Niklas Engberg Tatjana Pogarcic	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Nils Sjöblom Theodor Lönnman	
Av stämman vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Långa Raden i Arboga, org.nr. 778500-1400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långa Raden i Arboga 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 och kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Långa Raden i Arboga 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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.

Arboga den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Nils Sjöblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

NIKLAS ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:37:33



JIMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:35:09



MONA LÖÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:50:04



DAN ECKERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:23:52



TATJANA POGARCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:44:33



NILS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:55:08



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:43:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

NILS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:48:06

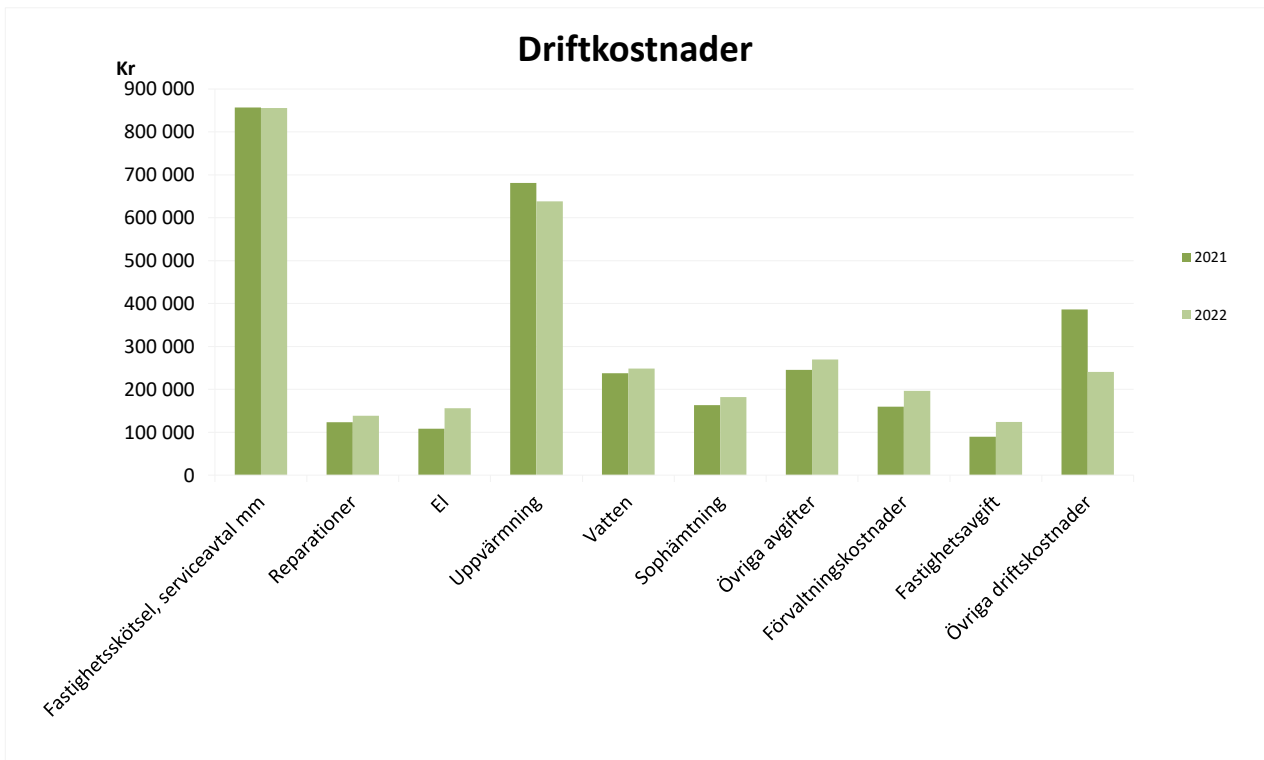
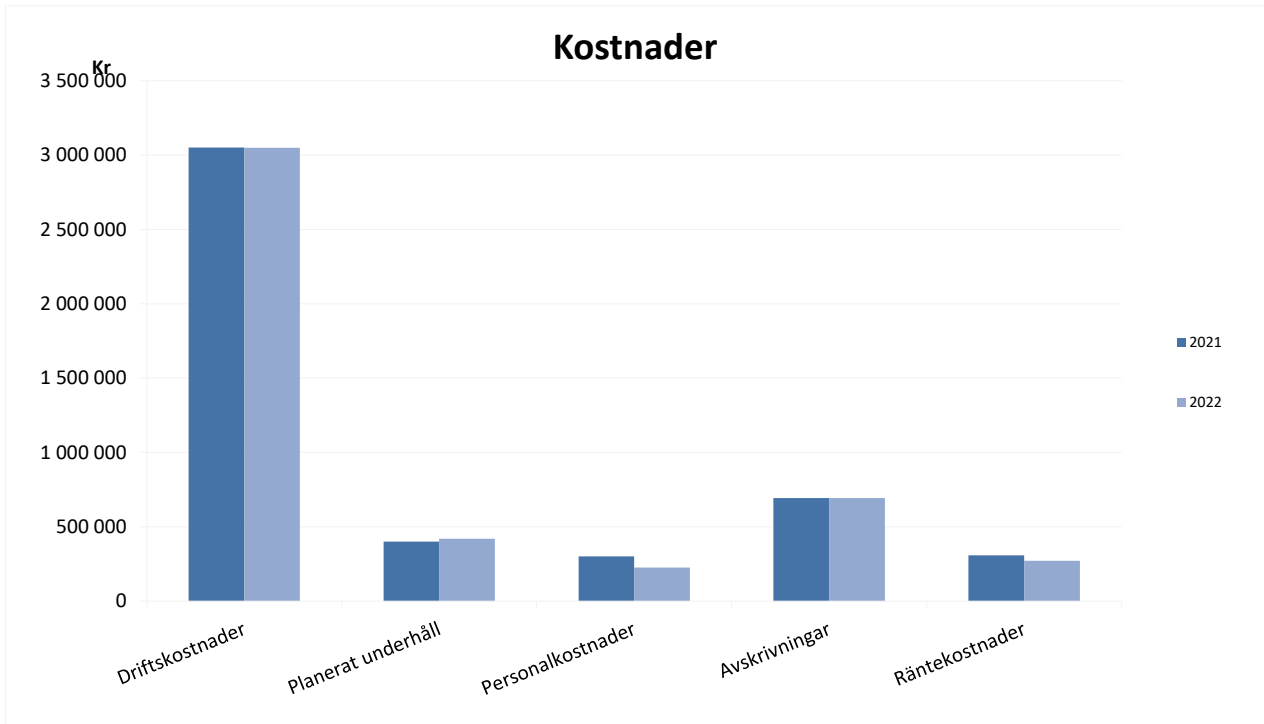


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:45:13







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Långa Raden i Arboga



211
KR/KVM
SPARANDE



4961
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



208
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



887
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4961 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 208 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 887 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.