



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Berget i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2390 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:320	1971-01-01	1969 och 2022
Ribby 2:321	1971-01-01	1969

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
157	p-platser	0
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20524
76	garageplatser	0
27	extra förråd	0
14	mc-platser	0
1	lokal	328
<b>Totalt 562 objekt</b>		<b>20852</b>



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Hast	Ordförande	2015-04-18	
Kerstin Karlsson	Ledamot	2009-06-21	
Anne-Christine Sköld	Ledamot	2022-04-29	
Marie Wahlén	Ledamot	2016-09-26	
Peter Lydahl	Ledamot	2012-05-09	
Sara Ottosson	Ledamot	2017-04-21	2022-04-29
Karoline Karlsson	Ledamot	2022-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Lydahl, Karoline Karlsson, Kerstin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Karlsson, Kent Hast, Peter Lydahl, Sara Ottosson, Karoline Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jenny Qviström med Ulf Lennheden som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Per Nordenbrink (sammanställande) samt Bengt Rurling, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 26 närvarande medlemmar varav 21 röstberättigade samt 2 med fullmakter, dvs totalt 23 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad, under 2023 höjs avgiften med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-03.

**Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under året**

Digitalisering undercentral  
Radon-kontroll  
Byte radiatorventiler samt stamventiler

**Föreningen har några pågående underhållsprojekt**

Som beräknas vara klart år 2023

OVK-kontroll

Byte takpapp, stuprör samt hängrännor på alla hus. Har gjorts på 3 hus under år 2022 kommer göra resterande 7 hus under år 2023

Byte formbar lek-sand

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2013	Asfaltering samtliga gårdar och gångvägar
2016	Renovering föreningslokal, övernattningsrum samt styrelselokal
2017-2018	Stambyte
2018	Byte trapphusbelysning
2021	Renovering garagetak (2 st.)
2022	Renovering rökgasluckor

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte värmekulvert.
2026	Byte motorvärmarrutttag övre samt nedre parkeringsdäck. Byte el-kablage till dito.
2027	Byte nätstängsel tennis-/fotbollplan. Byte tvättmaskiner, tumlare, torkskåp samt el-manglar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 355 och under året har det tillkommit 29 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 361.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	325	370	-238	369	393
Skuldsättning, kr/kvm	7 216	7 381	7 548	8 282	8 387
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	208	208	200	204	212
Driftskostnad, kr/kvm	543	470	439	462	446
Årsavgifter, kr/kvm	885	885	886	884	835
Totala intäkter, kr/kvm	952	912	919	920	866
Nettoomsättning, tkr	20 745	19 911	20 038	20 198	18 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 397	2 499	16 086	1 900	3 112
Soliditet, %	22	21	20	12	11

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 521 000	0	0	1 521 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	41 750	0	0	41 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 565 163	0	0	10 535 163
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 127 913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 097 913</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	27 456 287	2 498 554	0	29 954 841
Årets resultat, kr	2 498 554	-2 498 554	1 397 106	1 397 106
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 954 841</b>	<b>0</b>	<b>1 397 106</b>	<b>31 351 947</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 082 754</b>	<b>0</b>	<b>1 397 106</b>	<b>43 449 860</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 955 212 kr samt ianspråktagande skett med 955 212 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	29 954 841
Årets resultat, kr	1 397 106
Reservation till underhållsfond, kr	-955 212
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	955 212
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>31 351 947</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>31 351 947</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 925 178	19 911 352
Övriga rörelseintäkter	Not 2	819 956	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-11 379 019	-10 029 748
Övriga externa kostnader	Not 4	-445 607	-293 551
Planerat underhåll		-955 212	-728 147
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-361 775	-349 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 458 141	-4 538 528
Summa rörelsekostnader		<u>-17 599 755</u>	<u>-15 939 636</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 145 379</b>	<b>3 971 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	31 863	46 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 780 135	-1 520 122
Summa finansiella poster		<u>-1 748 272</u>	<u>-1 473 162</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 397 106</b>	<b>2 498 554</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	186 369 705	190 827 846
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 659 911	103 750
		<u>190 029 616</u>	<u>190 931 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>190 030 116</u>	<u>190 932 096</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-765	39 504
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 501 328	2 616 251
Placeringskonto HSB Stockholm		7 073	7 049
Övriga fordringar	Not 11	216	19 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	844 518	788 976
		<u>5 352 370</u>	<u>3 471 542</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 852 370</u>	<u>10 471 542</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>199 882 486</b></u>	<u><b>201 403 638</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 521 000	1 521 000
Upplåtelseavgifter	41 750	41 750
Yttre underhållsfond	<u>10 565 163</u>	<u>10 565 163</u>
	12 127 913	12 127 913
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 954 841	27 456 287
Årets resultat	<u>1 397 106</u>	<u>2 498 554</u>
	31 351 947	29 954 841
Summa eget kapital	<u>43 479 860</u>	<u>42 082 754</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>80 528 688</u>	<u>123 412 778</u>
	80 528 688	123 412 778
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 70 887 778	31 466 188
Leverantörsskulder	677 135	701 066
Skatteskulder	39 665	0
Fond för inre underhåll	1 439 852	1 376 100
Övriga skulder	Not 16 146 591	117 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 682 917</u>	<u>2 247 207</u>
	75 873 938	35 908 106
Summa skulder	156 402 626	159 320 884
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>199 882 486</u></b>	<b><u>201 403 638</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 397 106	2 498 554
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 458 141	4 538 528
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 855 247	7 037 082
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 274	-19 751
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	544 242	-233 324
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 403 763	6 784 007
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 556 161	-7 722 665
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 556 161	-7 722 665
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 462 500	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 462 500	-3 500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-614 898</b>	<b>-4 438 658</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 623 299</b>	<b>14 061 958</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 008 401</b>	<b>9 623 299</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 641 595 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	18 162 100	18 165 528
Individuell mätning el	798 100	812 765
Hyror	954 870	940 570
Övriga intäkter	195 632	176 170
Bruttoomsättning	<u>20 110 702</u>	<u>20 095 033</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 054	-37 134
Hyresförluster	-10 128	-204
Avsatt till inre fond	-146 342	-146 342
	<b><u>19 925 178</u></b>	<b><u>19 911 352</u></b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	819 956	0
	<b><u>819 956</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 198 073	2 146 409
Reparationer	1 919 379	682 446
El	1 308 858	1 311 661
Uppvärmning	2 646 369	2 704 597
Vatten	1 208 851	1 170 228
Sophämtning	347 449	345 436
Fastighetsförsäkring	174 813	168 010
Kabel-TV och bredband	108 784	108 763
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	494 933	435 653
Förvaltningsarvoden	907 304	878 935
Övriga driftkostnader	64 207	77 610
	<b><u>11 379 019</u></b>	<b><u>10 029 748</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	23 201	22 508
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 368	33 023
Administrationskostnader	295 808	161 875
Extern revision	27 000	25 000
Konsultkostnader	0	14 875
Medlemsavgifter	55 230	36 270
	<b>445 607</b>	<b>293 551</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	283 996	273 798
Revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga arvoden	10 500	7 500
Sociala avgifter	59 779	60 864
	<b>361 775</b>	<b>349 662</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 577	1 182
Ränteintäkter HSB placeringskonto	24	936
Ränteintäkter skattekonto	69	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	29 255	44 050
Övriga ränteintäkter	937	792
	<b>31 863</b>	<b>46 960</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 779 040	1 518 971
Övriga räntekostnader	1 095	1 151
	<b>1 780 135</b>	<b>1 520 122</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	227 978 613	220 314 198
Anskaffningsvärde mark	1 153 493	1 153 493
Årets investeringar	0	7 664 415
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 132 106</b>	<b>229 132 106</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 304 260	-33 765 732
Årets avskrivningar	-4 458 141	-4 538 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 762 401</b>	<b>-38 304 260</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>186 369 705</b>	<b>190 827 846</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 935 000	1 692 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 963 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>271 898 000</b>	<b>209 692 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	103 750	45 500
Årets investeringar	3 556 161	58 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 659 911</b>	<b>103 750</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	216	147
Skattefordran	0	19 615
	<b>216</b>	<b>19 762</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	837 577	784 066
Upplupna intäkter	6 941	4 910
	<b>844 518</b>	<b>788 976</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	4 000 000
	<b>3 500 000</b>	<b>7 000 000</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951335773	1,07%	2023-02-24	27 187 500	550 000
Swedbank	2951335781	1,18%	2024-02-23	27 187 500	550 000
Swedbank	2951335799	1,33%	2025-02-25	27 187 500	550 000
Swedbank	2951481536	2,41%	2026-03-25	28 003 688	750 000
Swedbank	2951510912	0,40%	2023-04-25	15 437 610	750 000
Swedbank	2951932660	0,70%	2023-09-25	26 412 668	550 000
				151 416 466	3 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 132 916 466

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 80 528 688**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 178 854 000 178 854 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	70 887 778	31 466 188
	<b>70 887 778</b>	<b>31 466 188</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Depositioner	57 637	48 837
Momsskuld	9 707	6 147
Källskatt	79 247	62 562
	<b>146 591</b>	<b>117 546</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	164 232	70 506
Förutbetalda hyror och avgifter	1 756 029	1 583 018
Övriga upplupna kostnader	762 656	593 683
	<b>2 682 917</b>	<b>2 247 207</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anne-Christine Sköld

.....  
Karoline Karlsson

.....  
Kent Hast

.....  
Kerstin Karlsson

.....  
Marie Wahlén

.....  
Peter Lydahl

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berget i Västerhaninge, org.nr. 712400-2390

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berget i Västerhaninge 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Qviström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**KENT HAST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:43:37



**ANNE-CHRISTINE SKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 17:17:06



**KAROLINE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:05:04



**MARIE WAHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 11:52:36



**PETER LYDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 16:00:31



**KERSTIN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:28:46



**JENNY QVISTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 22:17:40



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:04:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**JENNY QVISTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 22:19:23



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:05:20



# 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.