



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hörningsnäs i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hörningsnäs i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769611-2023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beslutet 2		2006

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1869
25	p-platser	0
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>1869</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Wågebro	Ordförande	2020-05-18	2022-06-11
Pernilla Holm	Ordförande	2022-06-11	
Pernilla Holm	Ledamot	2021-07-28	
Leif Göran Bomark	Ledamot	2019-05-16	
Jaana Walberg	Ledamot	2020-05-18	
Michael Hagström	Ledamot	2018-06-13	
Christina Kastell	Ledamot	2022-06-11	
Phion Ho	Ledamot	2018-06-13	
Paula Abelt	Ledamot	2021-07-28	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Kastell, Paula Abelt, Phion Ho, Jaana Walberg och Michael Hagström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Michael Hagström, Phion Ho, Pernilla Holm och Paula Abelt, två i förening.

Internrevisoruppdraget har sedan juni 2022 varit vakant. Extern revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Susanne Tuvunger (ordförande) samt Natalie Schieche och Maria Pavlova, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 14 medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

Årsavgiften ändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen har under året reviderats och uppgraderats enligt revideringen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-21.

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

Målning av husens fasader samt rengöring och behandling av tak.

Uppdatering av TV-nät.

Rengöring av ventilationskanaler.

Installerat avgasare i undercentralen samt bytt expansionskärl.

Utbyte av balkongpaneler.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder/investeringar;

Stamspolning.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av kodlås, behandling entréparti samt dörrar. Belysningsstolpar, justering fundament. 121 tkr
2024	Målning fönster, Slamsugning brunnar, byte radialfläkt 761 tkr
2025	Byte cirkulationspump, ventil, styr och regler 147 tkr
2026	Takpannor, byte/justering tegel/btg. Ytter/inner -dörrar (ej lgh), byte av låscylindrar. Målning sittmöbler samt avbärräcken. 248 tkr
2027	Trapphus, byte av golv samt elinstallationer (uppgadera till LED med sensor) 525 tkr

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

Ovan underhållsåtgärder är beräknade utifrån föreningens underhållsplan, som baseras på förväntad teknisk livslängd.

Inför varje år görs en ny bedömning om underhållet, så posterna i listan kan komma att flyttas både framåt och bakåt utifrån aktuellt utskick.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	327	327	276	292
Skuldsättning, kr/kvm	7 747	7 838	7 936	8 021	8 119
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	175	170	152	150	152
Driftskostnad, kr/kvm	459	450	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	912	894	877	877	877
Totala intäkter, kr/kvm	959	947	932	930	929
Nettoomsättning, tkr	1 793	1 769	1 742	1 738	1 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-359	-12	-126	-148
Soliditet, %	69	69	69	68	68

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 900 000	0	0	31 900 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 587 449	0	194 000	1 781 449
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>33 487 449</b>	<b>0</b>	<b>194 000</b>	<b>33 681 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-428 738	-359 018	-194 000	-981 756
Årets resultat, kr	-359 018	359 018	14 603	14 603
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-787 756</b>	<b>0</b>	<b>-179 397</b>	<b>-967 153</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 699 693</b>	<b>0</b>	<b>14 603</b>	<b>32 714 296</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-787 756
Årets resultat, kr	14 603
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-967 153</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>-967 153</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 793 239	1 769 072
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 793 239</b>	<b>1 769 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-857 809	-840 800
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 439	-42 723
Underhåll enligt plan	Not 5	-15 000	-401 100
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 381	-103 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-569 098	-569 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 602 728</b>	<b>-1 956 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>190 511</b>	<b>-187 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		977	368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 030	-170 642
Övriga finansiella poster	Not 8	-855	-855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 908</b>	<b>-171 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 603</b>	<b>-359 018</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9,14	46 224 615	46 793 713
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 224 615</b>	<b>46 793 713</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 225 115</b>	<b>46 794 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 259 689	812 726
Övriga kortfristiga fordringar		5 742	5 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 978	73 380
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 341 409</b>	<b>891 632</b>
Bank	Not 13	84	84
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>84</b>	<b>84</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 341 493</b>	<b>891 716</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 566 608</b>	<b>47 685 928</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	31 900 000	31 900 000
Fond för yttre underhåll	1 781 449	1 587 449
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 681 449</b>	<b>33 487 449</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-981 756	-428 738
Årets resultat	14 603	-359 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-967 153</b>	<b>-787 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 714 296</b>	<b>32 699 693</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 295 900	12 104 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 295 900</b>	<b>12 104 700</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 183 800	2 543 800
Leverantörsskulder	96 457	99 341
Aktuell skatteskuld	Not 15 3 456	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 272 699	235 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>556 412</b>	<b>2 881 535</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 852 312</b>	<b>14 986 235</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>47 566 608</b>	<b>47 685 928</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 106 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

**Inkomstskatt**

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

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 704 936	1 671 552
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 188	85 716
	Hysesintäkt övrigt	4 200	3 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	476	8 089
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	439	115
		<b>1 793 239</b>	<b>1 769 072</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 733	-31 671
	El	-45 209	-43 537
	Uppvärmning	-231 521	-229 244
	Vatten	-49 682	-45 722
	Renhållning	-47 049	-54 038
	TV, bredband, iptelefoni	-58 472	-57 121
	Serviceavtal	-32 976	-33 182
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-144 643	-134 701
	Förvaltningskostnader	-147 262	-133 516
	Försäkringar	-38 380	-35 993
	Fastighetsskatt	-36 456	-35 016
	Övriga driftskostnader	-10 426	-7 060
		<b>-857 809</b>	<b>-840 800</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 700	-10 400
	Kostnader överlåtelse och panter	-483	-8 040
	Föreningsverksamhet	-25 577	-1 847
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-926	-926
	Förbrukningsinventarier	-12 963	0
	Medlemsavgifter HSB	-12 280	-12 280
	Stämma och styrelse	-5 511	-9 231
		<b>-68 439</b>	<b>-42 723</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll balkonger	0	-401 100
	Underhåll installationer	-15 000	0
		<b>-15 000</b>	<b>-401 100</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-69 324	-77 166
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-19 857	-22 874
		<b>-92 381</b>	<b>-103 240</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-569 098	-569 098
	Inventarier	0	0
		<b>-569 098</b>	<b>-569 098</b>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter lånebetalningar	-855	-855
		<b>-855</b>	<b>-855</b>

Not 9,14 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		46 196 826	46 024 926		
Årets investering byggnader		0	171 900		
Ingående anskaffningsvärde mark		5 557 000	5 557 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		88 500	88 500		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>51 842 326</b>	<b>51 842 326</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 960 113	-4 391 016		
Årets avskrivningar byggnader		-569 098	-569 098		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-88 500	-88 500		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 617 711</b>	<b>-5 048 613</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>46 224 615</b>	<b>46 793 713</b>		
Bokförda värden byggnader		40 667 615	41 236 713		
Bokförda värden mark		5 557 000	5 557 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2006	37 000 000	15 400 000	52 400 000	38 200 000
		<b>37 000 000</b>	<b>15 400 000</b>	<b>52 400 000</b>	<b>38 200 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärden		12 431	12 431		
Utgående anskaffningsvärden		12 431	12 431		
Ingående avskrivningar		-12 431	-12 431		
Utgående avskrivningar		-12 431	-12 431		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald kabel-TV och bredband		0	6 000		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 978	67 380		
		<b>75 978</b>	<b>73 380</b>		
<b>Not 13 Bank</b>					
Swedbank		84	84		
		<b>84</b>	<b>84</b>		

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,05%	2026-02-25	7 190 100	0
Swedbank Hypotek AB		1,05%	2024-10-25	2 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,92%	2025-11-25	725 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		4,22%	2025-10-24	2 375 000	60 000
Swedbank Hypotek AB		1,17%	2024-11-25	2 189 600	23 800
				<b>14 479 700</b>	<b>183 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>14 295 900</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	735 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 560 700

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	18 564 000	18 564 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 564 000</b>	<b>18 564 000</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 456	2 665
	<b>3 456</b>	<b>2 665</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 540	48 713
Upplupna räntekostnader	35 065	14 724
Upplupen revision	10 700	10 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 614	145 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 780	16 756
	<b>272 699</b>	<b>235 730</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga händelser av vikt finns att notera

*Denna årsredovisning är digitalt signerad av;*

Christina Kastell Jaana Walberg Leif Göran Bomark

Michael Hagström Paula Abelt Pernilla Holm

Phion Ho

*Min revisionsberättelse har avgivits;*Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hörningsnäs i Huddinge, org.nr. 769611-2023

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hörningsnäs i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hörningsnäs i Huddinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningen har ingen föreningsvald revisor.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**PERNILLA HOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 14:24:49



**JAANA WALBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 11:16:31



**PAULA ABELT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 12:24:28



**PHION HO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 12:40:01



**LEIF GÖRAN BOMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:33:06



**CHRISTINA KASTELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 15:07:37



**MICHAEL HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 14:24:54



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 15:49:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 15:50:23



# 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.