



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769618-0939 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Examen 2	2015-03-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7146
141	p-platser	0
1	Lokaler (ink förråd)	30
Totalt 247 objekt		7176

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 36 st 2 rok, 23 st 3 rok, 29 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Paberit	Ordförande	2022-05-24	
Linda Paberit	Ledamot	2018-05-28	
Joakim Andersson	Ordförande	2017-11-20	2022-05-24
Joakim Andersson	Ledamot	2017-05-17	
Lars Furestad	Ledamot	2020-10-07	2022-05-24
Jan Lagerman	Ledamot	2022-05-24	
John Axel Andersson	Ledamot	2021-05-25	
Anna Pettersson Wiklund	Ledamot	2020-12-01	
Sara Bakhti	Ledamot	2021-05-25	
Vilhelm Sjölund	Ledamot	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Axel Andersson, Sara Bakhti och Vilhelm Sjölund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Lars Furestad, Linda Paberit, Joakim Andersson, Sara Bakhti.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Dara Antic-Romcevic med Jeanette Lindeblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Xavier Depraetere, Birgitta Scotte Andersson samt Marie Ekberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 29 medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 1 % fr.o.m. 2022-01-01.

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 i maj 2022.

Möten:

- 10 styrelsemöten
- 1 konstituerande möte
- 1 budgetmöte
- 1 bokslutsmöte
- 4 öppet hus för boende
- 6 arbetsmöten för planering och genomförande av laddstolpar samt flera informationsmöten med boende
- 4 arbetsmöten för att ta fram offertunderlag till ny markleverantör

- 2 arbetsmöten med HSB för att omförhandla våra förvaltningsavtal.

Vad har vi gjort:

- Slutfört projektet att införa laddstolpar fr el och hybridbilar
- Genomfört garantiåtgärder på ventilationen
- Upprättat nya avtal med HSB för ekonomisk och fastighets förvaltning
- Bytt leverantör för Markskötsel
- Vi har tillfört föreningen 30 gästparkeringsplatser bakom Viltstigen 2 och 4, vilka ger föreningen nya intäkter
- Vi har under perioder hyrt en container som alla boende kan använda
- Vi har haft en genomgång av samtliga allmänna utrymmen, för att säkerställa att automatisk släckning fungerar
- Vi har kontrollerat funktionen på samtliga säkerhetsdörrar med anledning av att dörren till barnvagnsförrådet gick i baklås
- Sammanställt underlag och påbörjat dialog med kommunen kring gällande servitut på Viltstigen för biltransporter till och från skolan
- Vi har tagit fram och distribuerat ett informationsmaterial till alla boende
- Vi har skrivit 10 nyhetsbrev

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inflyttning i den nybyggda föreningen skedde 2015-16 vilket gör att några omfattande renoveringar inte har varit aktuella ännu. Det har varit garantiärenden kopplat till ventilation och mark. Föreningen har investerat i laddstolpar, för att bli mer attraktiv som förening.

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

- Stamspolning
- Framtidssäkring av nödkommunikation i hissar i samtliga fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	193	156	174	160	165
Skuldsättning, kr/kvm	11 310	11 519	11 658	11 898	12 079
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	206	166	126	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	645	638	571	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	784	772	750	728
Totala intäkter, kr/kvm	930	927	895	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 048	7 000	6 749	6 724	6 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 128	-2 548	-2 267	-2 399	-2 362
Soliditet, %	70	71	71	70	70

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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	213 027 000	0	0	213 027 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 430 584	0	144 125	1 574 709
S:a bundet eget kapital, kr	214 457 584	0	144 125	214 601 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 092 901	-2 547 517	-144 125	-18 784 543
Årets resultat, kr	-2 547 517	2 547 517	-2 127 800	-2 127 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 640 418	0	-2 271 925	-20 912 343
S:a eget kapital, kr	195 817 166	0	-2 127 800	193 689 366

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 875 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	-18 784 543
Årets resultat, kr	-2 127 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 912 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 210 343

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 047 903	7 000 009
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 567 051	-4 610 530
Övriga externa kostnader	Not 3	-290 031	-186 060
Planerat underhåll		0	-153 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-145 409	-135 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 514 253	-3 514 253
Summa rörelsekostnader		-8 516 745	-8 599 937
Rörelseresultat		-1 468 842	-1 599 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 695	4 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-661 653	-951 983
Summa finansiella poster		-658 958	-947 590
Årets resultat		-2 127 800	-2 547 517

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	271 475 974	274 990 228
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 075 234	0
		<u>272 551 208</u>	<u>274 990 228</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>272 551 208</u>	<u>274 990 228</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 070	3 329
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 203 400	4 492 759
Övriga fordringar	Not 9	403	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>375 736</u>	<u>197 304</u>
		3 586 609	4 693 794
Kassa och bank	Not 11	37 668	28 139
Summa omsättningstillgångar		<u>3 624 277</u>	<u>4 721 933</u>
Summa tillgångar		<u>276 175 485</u>	<u>279 712 160</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		213 027 000	213 027 000
Yttre underhållsfond		1 574 709	1 430 584
		<u>214 601 709</u>	<u>214 457 584</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-18 784 543	-16 092 901
Årets resultat		-2 127 800	-2 547 517
		<u>-20 912 343</u>	<u>-18 640 418</u>
Summa eget kapital		<u>193 689 366</u>	<u>195 817 166</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	66 657 000	52 802 000
		<u>66 657 000</u>	<u>52 802 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 500 000	29 855 000
Leverantörsskulder		228 829	287 967
Skatteskulder		3 530	4 380
Övriga skulder	Not 14	54 663	12 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 042 098	933 086
		<u>15 829 120</u>	<u>31 092 995</u>
Summa skulder		<u>82 486 120</u>	<u>83 894 995</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>276 175 485</u>	<u>279 712 160</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 127 800	-2 547 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 514 253	3 514 253
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 386 453	966 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-182 174	-33 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 125	160 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 295 405	1 093 605
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 075 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 075 234	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-1 279 829	93 605
Likvida medel vid årets början	4 520 897	4 427 292
Likvida medel vid årets slut	3 241 068	4 520 897

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.

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.

Uppskjuten skatt

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 19 091 000kr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 4 200 000 kr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 657 232	5 601 300
Individuell mätning el	284 547	255 388
Individuell mätning vatten	89 350	100 233
Hyror	612 375	598 627
Bredband	257 040	257 040
Övriga intäkter	252 879	280 411
Bruttoomsättning	<u>7 153 423</u>	<u>7 092 999</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 400	-92 990
Hyresförluster	<u>-120</u>	<u>0</u>
	7 047 903	7 000 009
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 172 252	1 650 439
Reparationer	352 498	330 465
El	1 011 855	678 554
Uppvärmning	586 117	628 766
Vatten	255 890	238 911
Sophämtning	308 599	334 226
Fastighetsförsäkring	109 558	103 145
Kabel-TV och bredband	268 532	241 602
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 340	2 190
Förvaltningsarvoden	461 358	358 697
Övriga driftkostnader	<u>39 052</u>	<u>43 536</u>
	4 567 051	4 610 530
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	3 545	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 847	1 658
Administrationskostnader	230 924	137 737
Extern revision	11 625	12 575
Medlemsavgifter	<u>34 090</u>	<u>34 090</u>
	290 031	186 060
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 600	84 238
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	19 000	18 362
Sociala avgifter	27 809	26 369
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>1 250</u>
	145 409	135 219
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 507	4 329
Övriga ränteintäkter	<u>188</u>	<u>64</u>
	2 695	4 393
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	660 687	950 301
Övriga räntekostnader	<u>966</u>	<u>1 682</u>
	661 653	951 983

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	236 120 044	236 120 044
Anskaffningsvärde mark	63 469 956	63 469 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 590 000	299 590 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 599 772	-21 085 519
Årets avskrivningar	-3 514 253	-3 514 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 114 026	-24 599 772
Utgående bokfört värde	271 475 974	274 990 228
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	134 000	129 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	219 134 000	164 129 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 075 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075 234	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	403	403
	403	403
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	375 736	197 304
	375 736	197 304
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	37 668	28 139
	37 668	28 139

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2855923500	0,71%	2025-11-25	25 854 000	500 000
	Swedbank	2855923542	1,08%	2024-12-20	26 948 000	500 000
	Swedbank	2857227280	0,81%	2024-12-20	14 855 000	0
	Swedbank	2954346686	0,29%	2023-01-25	13 500 000	500 000
					81 157 000	1 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				73 657 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				66 657 000	
	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				86 563 000	86 563 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 500 000	29 855 000
					14 500 000	29 855 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				53 431	11 330
	Övriga kortfristiga skulder				1 232	1 232
					54 663	12 562
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				56 221	71 054
	Förutbetalda hyror och avgifter				597 208	543 148
	Övriga upplupna kostnader				388 669	318 884
					1 042 098	933 086
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Pettersson Wiklund

.....
Jan Lagerman

.....
Joakim Andersson

.....
John Axel Andersson

.....
Linda Paberit

.....
Sara Bakhti

.....
Vilhelm Sjölund

.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna, org.nr. 769618-0939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna 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. Risker 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 Rösjö Ångar i Sollentuna 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dara Antic-Romcevic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA PABERIT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:12:49



VILHELM SJÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:26:05



ANNA PETTERSSON WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:56:53



JOHN AXEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:16:45



SARA BAKHTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:14:22



JAN LAGERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:52:28



JOAKIM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:03:36



DARA ANTIC-ROMCEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:34:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:44:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DARA ANTIC-ROMCEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:37:25



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:45:33



HSB – där möjligheterna bor

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 står något i årsredovisningen.