



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3862 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 5	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 7	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 8	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 11	2013-11-01	1979
Totalt 4 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979
Ärvinge Gård 10	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979
Totalt 2 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm stads brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. 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 ²
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21524
89	garageplatser	0
134	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	1046
1	föreningslokal	116
Totalt 483 objekt		22686

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 133 st 3 rok, 75 st 4 rok, 3 st 5 rok, 12 st 6 rok, 6 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kastrup GA:1	G:A			Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.
Stockholm Ärvinge Gård GA:1	G:A			Parkering, Återvinningsstation

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Hakali	Ordförande	2019-05-28	
Christer Rundström	Ledamot	2018-10-31	
Thomas Fredriksson	Ledamot	2019-05-28	
Siemon Wezeman	Ledamot	2021-05-31	
Sanna Hägglund	HSB-ledamot	2021-04-20	
Håkan Nilsson	Ledamot	2022-05-20	
Petra Güler	Ledamot	2020-06-29	
Mikael Ekwall	Ledamot	2019-05-28	
Gustav Utterheim	Ledamot	2019-05-28	2022-05-19
Georgia Karabina	Suppleant	2021-05-31	2022-10-31
Nour Ali	Suppleant	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Hakali, Christer Rundström, Siemon Wezeman, Petra Güler, Nour Ali.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Christer Rundström, Thomas Fredriksson, Petra Güler, Mikael Hakali, Gustav Utterheim.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Jan Kjellgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sonja Okker (sammankallande), Lena Johansson samt Cilgia Könz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 27 medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%. För 2023 höjdes avgiften med ytterligare 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-22.

Under senaste året har följande stora händelser skett

Årtal	Ändamål
2022	Injustering värmesystem
2022	Påbörjande av renovering föreningslokal
2022	OVK genomförd
2022	Standardiserat access och brickor
2022	Alla medlemmar har tillgång till sitt IMD-data i realtid
2022	Alla parkeringsplatser målades
2022	Tvättstugan på Ringstedsgatan 14 renoverades
2022	Besiktning av lägenheter genomförda
2022	Projektering fönsterbyten

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation och driftsättning för elbilsladdning
2023	Slutförande av injustering värmesystem
2023-2024	Fönsterbytet sker löpande
2022-2025	Löpande underhåll av hissar
2025	Målning av förskola
2025	Målning av trapphus
2026	Målning av bostadsområdet
2026	Stampolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 374 och under året har det tillkommit 31 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 376.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	228	201	198	166	194
Skuldsättning, kr/kvm	4 876	3 981	4 096	3 821	3 710
Räntekänslighet, %	7	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	266	258	203	208	214
Driftskostnad, kr/kvm	591	660	595	605	549
Årsavgifter, kr/kvm	773	751	715	715	715
Totala intäkter, kr/kvm	874	896	828	800	791
Nettoomsättning, tkr	20 519	19 817	19 002	18 963	18 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 250	773	1 217	-1 728	-1 330
Soliditet, %	11	11	10	10	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 541 100	0	0	5 541 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 595 800	0	0	2 595 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 278 980	0	1 216 919	3 495 899
S:a bundet eget kapital, kr	10 415 880	0	1 216 919	11 632 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	503 848	773 322	-1 216 919	60 251
Årets resultat, kr	773 322	-773 322	2 250 373	2 250 373
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 277 170	0	1 033 454	2 310 624
S:a eget kapital, kr	11 693 050	0	2 250 373	13 943 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 034 000 kr samt ianspråktagande skett med 817 081 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 277 170
Årets resultat, kr	2 250 373
Reservation till underhållsfond, kr	-2 034 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	817 081
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 310 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 310 624

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

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 518 597	19 817 470
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 451	1 157 831
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 701 538	-14 894 459
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 085	-294 395
Planerat underhåll		-817 081	-1 691 244
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-450 063	-480 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 080 385	-2 080 385
Summa rörelsekostnader		-17 175 151	-19 441 289
Rörelseresultat		3 367 897	1 534 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	131 739	8 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 249 263	-769 140
Summa finansiella poster		-1 117 524	-760 690
Årets resultat		2 250 373	773 322

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	98 311 583	100 391 968
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 449 252	0
		<u>100 760 835</u>	<u>100 391 968</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	21 000 500	500
		<u>21 000 500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>121 761 335</u>	<u>100 392 468</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 036	5 281
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 212 582	3 367 759
Placeringskonto HSB Stockholm		1 383	1 220
Övriga fordringar	Not 11	452	282 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 351 769	1 326 527
		<u>5 576 222</u>	<u>4 982 796</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	6 397	4 965
Summa omsättningstillgångar		<u>8 082 619</u>	<u>5 987 761</u>
Summa tillgångar		<u>129 843 954</u>	<u>106 380 229</u>

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 541 100	5 541 100
Upplåtelseavgifter		2 595 800	2 595 800
Yttre underhållsfond		3 495 899	2 278 980
		<u>11 632 799</u>	<u>10 415 880</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 251	503 849
Årets resultat		2 250 373	773 322
		<u>2 310 624</u>	<u>1 277 170</u>
Summa eget kapital		<u>13 943 423</u>	<u>11 693 050</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 039 014	51 639 014
		<u>36 039 014</u>	<u>51 639 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	74 000 000	38 200 000
Leverantörsskulder		1 038 447	1 217 246
Skatteskulder		37 315	31 428
Fond för inre underhåll		487 793	508 121
Övriga skulder	Not 17	494 454	142 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 803 507	2 948 688
		<u>79 861 516</u>	<u>43 048 165</u>
Summa skulder		115 900 530	94 687 179
Summa eget kapital och skulder		<u>129 843 954</u>	<u>106 380 229</u>

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 250 373	773 322
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 080 385	2 080 385
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 330 758	2 853 706
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	251 561	-374 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 013 352	-147 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 595 671	2 331 043
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 449 252	-3 628 836
Långfristiga placeringar	-21 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 449 252	-3 628 836
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	20 200 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 200 000	-2 600 000
Årets kassaflöde	2 346 419	-3 897 793
Likvida medel vid årets början	4 373 943	8 271 736
Likvida medel vid årets slut	6 720 362	4 373 943

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

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

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 1,91% av anskaffningsvärdet.

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 55 996 043 kr.

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 647 456	16 160 693
Individuell mätning el	948 852	769 330
Hyror	2 485 525	2 477 531
Bredband	397 836	397 836
Övriga intäkter	56 459	54 154
Bruttoomsättning	<u>20 536 128</u>	<u>19 859 544</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-16 991	-40 934
Hyresförluster	-540	-1 140
	<u>20 518 597</u>	<u>19 817 470</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsskador	<u>24 451</u>	<u>1 157 831</u>
	<u>24 451</u>	<u>1 157 831</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 946 844	1 880 526
Reparationer	1 742 800	3 513 489
El	2 576 054	2 016 117
Uppvärmning	3 572 611	3 820 797
Vatten	811 948	758 612
Sophämtning	541 159	536 477
Fastighetsförsäkring	533 230	504 330
Kabel-TV och bredband	409 134	380 282
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	478 613	477 603
Förvaltningsarvoden	981 154	925 898
Tomträttsavgäld	41 050	40 800
Övriga driftkostnader	<u>66 942</u>	<u>39 528</u>
	<u>13 701 538</u>	<u>14 894 459</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	117 531
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 360	52 036
Administrationskostnader	12 973	65 058
Extern revision	26 250	23 500
Konsultkostnader	25 232	0
Medlemsavgifter	<u>39 270</u>	<u>36 270</u>
	<u>126 085</u>	<u>294 395</u>

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	293 623	318 743
Revisionsarvode	30 797	25 000
Övriga arvoden	35 000	25 000
Sociala avgifter	90 643	91 789
Övriga personalkostnader	0	20 275
	450 063	480 807
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 289	1 090
Ränteintäkter HSB placeringskonto	163	844
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 287	3 988
Ränteintäkter SBAB bunden placering	125 000	2 528
	131 739	8 450
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 248 452	768 349
Övriga räntekostnader	811	791
	1 249 263	769 140

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	106 712 964	99 788 362
Anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	-973 257
Årets investeringar	0	7 897 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 387 964	131 387 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 995 996	-29 888 868
Årets avskrivningar	-2 080 385	-2 080 385
Årets försäljning/utrangeringar	0	973 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 076 380	-30 995 996
Utgående bokfört värde	98 311 583	100 391 968
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	207 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 864 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 959 000	2 384 000
Summa taxeringsvärde	275 823 000	239 984 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 269 023
Årets investeringar	2 449 252	-4 269 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 449 252	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Långfristiga placeringar	21 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 000 500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	452	437
Övriga fordringar	0	281 573
	452	282 010

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 229 689	1 325 539
Upplupna intäkter	122 080	988
	1 351 769	1 326 527

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
Aros Kapital	1 000 000	0
Marginalen Bank	1 500 000	0
	2 500 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank		
SBAB	1 425	0
Nordea	4 972	4 965
	6 397	4 965

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758302450	2,72%	2023-11-16	13 400 000	400 000
Nordea	39758302779	2,78%	2023-11-23	22 200 000	400 000
Nordea	39788915078	1,00%	2024-05-22	13 419 507	500 000
Nordea	39788938027	0,90%	2023-11-15	24 800 000	800 000
Nordea	39788981542	0,98%	2025-05-21	13 419 507	500 000
Stadshypotek AB	776985	2,94%	2023-06-19	11 400 000	1 200 000
Stadshypotek AB	776987	3,72%	2026-06-30	11 400 000	1 200 000
				110 039 014	5 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 85 039 014

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 039 014

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	116 339 014	95 581 014
Panter i föreningens förvar	3 242 000	

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	74 000 000	38 200 000
	74 000 000	38 200 000
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	142 982	142 682
Momsskuld	351 472	0
	494 454	142 682
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	166 943	65 905
Förutbetalda hyror och avgifter	2 385 933	1 631 115
Övriga upplupna kostnader	1 250 631	1 251 668
	3 803 507	2 948 688

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Pågående projektering för fönsterbyte. Projektet beräknas till ca 35 Mkr.
Enligt tidsplan så ska det vara klart till sommaren 2024.
Finasieras med befintlig kassa samt nya lån i slutet av projektet.

HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Christer Rundström.....
Håkan Nilsson.....
Mikael Ekwall.....
Mikael Hakali.....
Petra Güler.....
Sanna Hägglund.....
Siemon Wezeman.....
Thomas Fredriksson.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Agersö i Stockholm, org.nr. 716416-3862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agersö i Stockholm 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 Agersö i Stockholm 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 revisionssed 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 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Kjellgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL HAKALI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:10:54



PETRA GÜLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:03:54



MIKAEL EKWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:27:57



HÅKAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:35:36



SIEMON WEZEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:55:38



THOMAS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:47:02



**SANNA SUSANNE CHRISTINA
HÄGGLUND**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:36:29



CHRISTER RUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:09:41



JAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:27:08



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:06:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:27:53



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:05:52

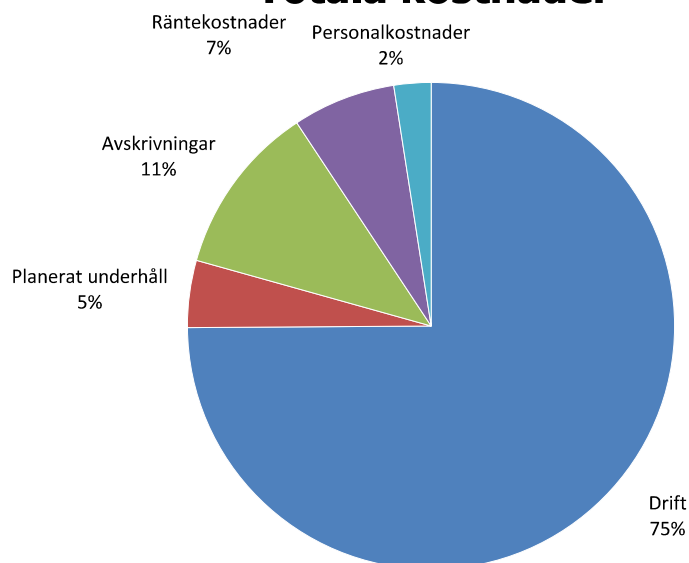


HSB – där möjligheterna bor

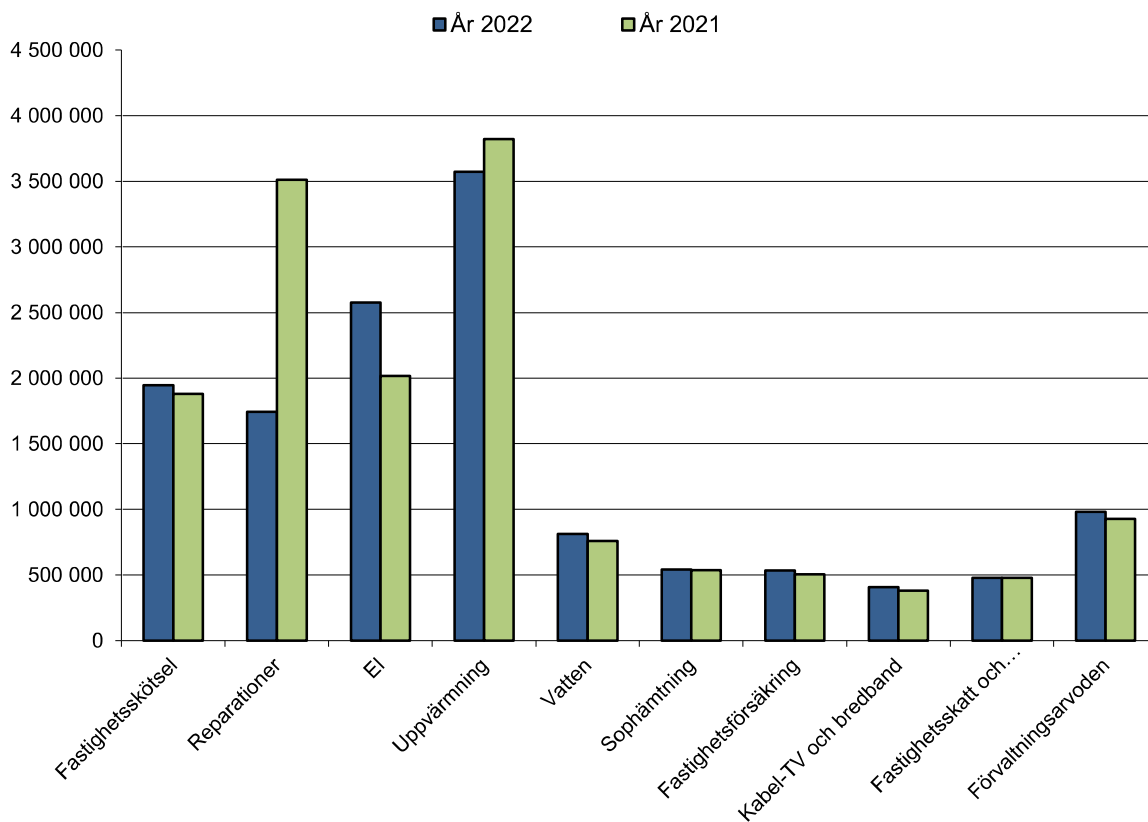


HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.