



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF BRIGGEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Briggen i Södertälje, 715600-1575, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Briggen 1, byggdes år 1947, värdeår 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

### Bostäder och lokaler

Samtliga 25 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1394 kvm. Föreningen har 9 lokaler med den totala lokalytan 522 kvm.

### Styrelse

Reine Bergström	Ordförande
Anneli Hägg	Ledamot, Vice ordförande
Daniel Trygg	Ledamot, Sekreterare
Gun Bodbacka Nyman	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### Valberedning

Valberedningen består av Wioletta Rybak.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-09.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### **Företag**

HSB Södertälje ek förening  
HSB Södertälje ek förening  
Jonssons fastighetsjour  
Tele2 Sverige AB  
Serviceföretaget Pima AB  
Telenor Sverige AB

### **Uppdrag**

Administrativ förvaltning  
Teknisk service, fastighetskötsel  
Jour, snösrenhållning  
TV  
Trappstädning  
Bredband

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret** **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes oktober 2022.

### **Årets investeringar**

Pågående projektering för ombyggnad av lokaler till bostäder.

### **Årets utförda underhåll**

Endast mindre åtgärder har skett under året.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna oförändrade inför 2023.

### **Medlemsinformation**

Två överlåtelser har skett under året. Föreningen hade 28 medlemmar vid årets utgång.

### **Framtida investeringar och underhåll**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under de närmaste åren planeras målningsrenovering av fönster och fasad.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	25 705	1 626 414	1 370 084	206 751
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		89 000	-89 000	
Uttag ur yttre fond		-	-	
Balanseras i ny räkning			206 750	-206 751
Årets resultat				203 502
<b>Vid årets utgång</b>	<b>25 705</b>	<b>1 715 414</b>	<b>1 487 834</b>	<b>203 502</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	1 331 786	1 320 607	1 313 660	1 328 440	1 324 046
Årets resultat	203 502	206 751	280 510	165 173	223 805
Soliditet %	51	49	46	44	42
Likviditet %	387	403	344	382	335
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Räntekänslighet %	2,9	3,0	3,0	3,2	3,2
Årsavgift i kr/ kvm	753	753	753	738	738
Skuldsättning i kr/ kvm	1 569	1 618	1 650	1 743	1 789
Sparande i kr/ kvm	168	165	194	155	187
Energikostnad i kr/ kvm	200	213	177	187	189

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 334 186</b>	<b>1 695 909</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 331 786	1 320 607
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		7 053	1 342
Minskning av kortfristiga fordringar		-	8 010
Ökning av kortfristiga skulder		82 168	-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>1 421 007</b>	<b>1 329 959</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-818 949	-805 245
Övriga externa kostnader		-133 480	-129 872
Underhåll enligt plan		-20 900	-
Personalkostnader		-24 513	-27 798
Köp av anläggningstillgångar		-	-459 011
Pågående nyanläggningar		-24 750	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-40 120	-42 528
Ökning av kortfristiga fordringar		-15 782	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-165 978
Amortering av lån		-95 000	-61 250
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-1 173 494</b>	<b>-1 691 682</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>247 513</b>	<b>-361 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 334 186</b>	<b>1 695 909</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 581 699</b>	<b>1 334 186</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 487 834
Årets resultat	203 502
Summa	1 691 336

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-20 900
Överföring till yttre fond	82 000
Balanseras i ny räkning	1 630 236
	1 691 336

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 331 786	1 320 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 331 786	1 320 607
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-818 949	-805 245
Övriga externa kostnader	4	-133 480	-129 872
Underhåll enligt plan	5	-20 900	-
Personalkostnader och arvoden	6	-24 513	-27 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 375	-94 224
Övriga rörelsekostnader		-	-15 531
<b>Rörelseresultat</b>		236 569	247 937
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 053	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 120	-42 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		203 502	206 751
<b>Årets resultat</b>		203 502	206 751

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	4 978 216	5 075 591
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	141 233	116 483
		<u>5 119 449</u>	<u>5 192 074</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 119 949</u>	<u>5 192 574</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 479	-
Övriga fordringar		1 748	23
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 581 699	1 334 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 896	52 317
		<u>1 649 822</u>	<u>1 386 526</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 649 822</u>	<u>1 386 526</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 769 771</u>	<u>6 579 100</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 705	25 705
Fond för yttre underhåll		1 715 414	1 626 414
		<u>1 741 119</u>	<u>1 652 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 487 834	1 370 084
Årets resultat		203 502	206 751
		<u>1 691 336</u>	<u>1 576 835</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 432 455</u>	<u>3 228 954</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 910 984	3 005 984
		<u>2 910 984</u>	<u>3 005 984</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	94 772	94 772
Leverantörsskulder		97 784	49 617
Skatteskulder		1 584	5 561
Övriga kortfristiga skulder	11	2 519	2 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	229 673	191 693
		<u>426 332</u>	<u>344 162</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 769 771</u>	<u>6 579 100</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

En ny bedömningen har gjorts av redovisningen av maskiner/tekniska anläggningar och omklassificerats till komponent byggnader/installationer 2022.

Maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 049 580	1 049 580
Återbäring från HSB Södertälje	4 207	-
Hyror, förråd	1 200	1 200
Hyror, lokaler	269 076	261 732
Övriga intäkter	7 723	8 095
<b>Summa</b>	<b>1 331 786</b>	<b>1 320 607</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	33 799	27 760
Fastighetsskötsel	83 962	72 931
Försäkringar	36 826	35 409
Kabel-tv/ bredband	61 967	60 456
Kommunal fastighetsavgift	64 278	63 055
Löpande underhåll	37 065	22 192
Sophantering	53 659	53 031
Uppvärmning	349 417	379 825
Vatten och avlopp	96 020	88 672
Övriga driftskostnader	1 956	1 914
<b>Summa</b>	<b>818 949</b>	<b>805 245</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	91 784	87 192
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	1 700
Konsultarvoden	-	6 875
Kreditupplysningar	625	625
Medlemsavgift HSB	12 500	12 500
Pantförskrivningsavgifter	4 825	1 905
Postbefordran	-	2 550
Revisionsarvoden	13 700	9 875
Underhållsplan	7 236	-
Överlåtelseavgifter	2 415	5 950
Övriga förvaltningskostnader	-	700
Övrigt	395	-
<b>Summa</b>	<b>133 480</b>	<b>129 872</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Installation säkerhetsdörr	20 900	-
<b>Summa</b>	<b>20 900</b>	<b>-</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	18 500	21 000
Arbetsgivaravgifter	6 013	6 798
<b>Summa</b>	<b>24 513</b>	<b>27 798</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2116.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1947

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 419 131	5 990 120
Ingående anskaffningsvärden mark	1 715 265	1 715 265
Årets investering byggnader		459 011
Årets avyttringar och utrangeringar		-30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 134 396</b>	<b>8 134 396</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 058 805	-2 979 053
Årets avskrivningar	-97 375	-94 222
Årets avyttringar och utrangeringar		14 470
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 156 180</b>	<b>-3 058 805</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 978 216</b>	<b>5 075 591</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	11 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 362 000	1 377 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 936 000	3 116 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 281 000	1 281 000
<b>Summa</b>	<b>17 779 000</b>	<b>14 774 000</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	116 483	116 483
Anpassning av lokal	24 750	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>141 233</b>	<b>116 483</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	62 896	52 317
<b>Summa</b>	<b>62 896</b>	<b>52 317</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,20	2024-08-21	1 514 753	1 536 003
Nordea Hypotek	1,40	2024-08-21	1 491 003	1 564 753
<b>Summa</b>			<b>3 005 756</b>	<b>3 100 756</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			94 772	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 910 984</b>	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			473 860	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 531 896	

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 713 800	3 713 800
<b>Summa</b>	<b>3 713 800</b>	<b>3 713 800</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	2 519	2 519
<b>Summa</b>	<b>2 519</b>	<b>2 519</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	105 623	104 732
Upplupna räntekostnader	4 273	4 409
Övriga upplupna kostnader	119 777	82 552
	<b>229 673</b>	<b>191 693</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

.....  
Reine Bergström

.....  
Anneli Hägg

.....  
Daniel Trygg

.....  
Gun Bodbacka Nyman

*Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Lena Zozulyak  
Borevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Briggen i Södertälje, org.nr. 715600-1575

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Briggen i Södertälje 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 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.

## 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 Briggen i Södertälje 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor







# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)