



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF ÄNGSGÅRDEN

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 Ängsgården i Södertälje, 715600-1435 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 Svärdet 2 på Viksängsvägen 1 i Södertälje. Fastigheten byggdes år 1956. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1576,5 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal med den totala lokalytan 24 kvm. Föreningen har 11 parkeringsplatser inkl 5 stycken med el samt 18 garage. 2 av parkeringsplatserna hyrs ut till utomstående och resterande till föreningens medlemmar.

Styrelse

Johannes Karlsson	Ordförande
Erik Vestergren	Vice Ordförande
Arne Ek	Ledamot/ Sekreterare
Eva Jansson	Ledamot
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Marcus Garheden	Ledamot/ Sekreterare, avgick i okt 2022

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Aino Pietilä, samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Andreas Molin (sammankallande) och Robert Andersson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-30.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Jonssons fastighetsjour
Trädgårdsprakt AB
Centric Service AB
ComHem
Telge nät
Telge Energi
Telge Återvinning
Kone
Dekra
Söderberg & Partner/ Protector
Berendsens Textil
Nomor AB
Tibs Städttjänst
Parkeringsservice Svenska AB
Lås-Hantverkarn i Södertälje AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Driftteknik
Vicevärdstjänst
Jour
Trädgårdsskötsel
Snöröjning/halkbekämpning
Kabel-TV
El, vatten och fjärrvärme
El
Sophantering
Service av hiss
Hissbesiktning
Fastighetsförsäkring
Entrématta
Skadedjursbekämpning
Trappstädning
Parkeringstjänst besöksparkering
Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-10-17

Årets investeringar

Utbyte av fläktenhet.

Årets utförda underhåll

Åtgärder på tak enligt rekommendationer från tidigare besiktning, samt stamspolning utförd.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 37 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Fönster	2024
Hissar	2025
Värme	2031
Yttertak	2035
Stammar	2044
El	2044
Fasad	2045

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Åtgärdande av skorsten	2023	200

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	45 890	128 305	1 421 761	422 174	-490 659
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			64 000	-64 000	
Uttag ur yttre fond			-220 040	220 040	
Balanseras i ny räkning				-490 659	490 659
Årets resultat					-147 646
Vid årets utgång	45 890	128 305	1 265 721	87 555	-147 646

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 137 034	1 971 172	1 610 521	1 533 837	1 506 931
Årets resultat	-147 646	-490 659	-303 417	-114 512	-51 164
Soliditet %	14	15	19	21	23
Likviditet %	146	177	274	324	143
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,2	1,2	1,2	1,0
Räntekänslighet %	5,5	5,5	5,8	6,0	5,5
Årsavgift i kr/ kvm	947	947	919	906	892
Skuldsättning i kr/ kvm	5 100	5 167	5 262	5 385	4 871
Sparande i kr/ kvm	183	0	108	145	113
Energikostnad i kr/ kvm	172	179	158	166	155

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 exklusive nästa års låneomsättning. Talet 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>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Likvida medel vid årets början		679 232	1 067 831
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 137 034	1 971 172
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		9 568	785
Minskning av kortfristiga fordringar		60 498	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	52 423
Summa årets flöde in		2 207 100	2 024 380
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 406 074	-1 466 886
Övriga externa kostnader		-242 575	-311 938
Underhåll enligt plan		-122 842	-220 040
Personalkostnader		-104 707	-106 382
Köp av anläggningstillgångar		-107 388	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-99 515	-101 382
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-54 351
Minskning av kortfristiga skulder		-53 633	-
Amortering av lån		-106 999	-152 000
Summa årets flöde ut		-2 243 733	-2 412 979
Summa av kassaflödet		-36 633	-388 599
Likvida medel vid årets början		679 232	1 067 831
Likvida medel vid årets slut		642 599	679 232

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	87 555
Årets resultat	-147 646
Summa	-60 091

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-122 842
Överföring till yttre fond	91 000
Balanseras i ny räkning	-28 249
	-60 091

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>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 137 034	1 971 172
Summa rörelseintäkter		2 137 034	1 971 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 406 074	-1 466 886
Övriga externa kostnader	4	-242 575	-311 939
Underhåll enligt plan	5	-122 842	-220 040
Personalkostnader och arvoden	6	-104 707	-106 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 171	-255 988
Övriga rörelsekostnader	8	-68 365	-
Rörelseresultat		-57 700	-390 063
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 569	786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 515	-101 382
Resultat efter finansiella poster		-147 646	-490 659
Årets resultat		-147 646	-490 659

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 098 536	9 309 685
		<u>9 098 536</u>	<u>9 309 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 099 036</u>	<u>9 310 185</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	84 791
Övriga fordringar		-	1 192
Avräkningskonto HSB Södertälje		642 599	679 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	133 318	107 892
		<u>775 977</u>	<u>873 107</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>775 977</u>	<u>873 107</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 875 013</u>	<u>10 183 292</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 890	45 890
Fond för yttre underhåll		1 265 721	1 421 761
Upplåtelseavgifter		128 305	128 305
		<u>1 439 916</u>	<u>1 595 956</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		87 555	422 174
Årets resultat		-147 646	-490 659
		<u>-60 091</u>	<u>-68 485</u>
Summa eget kapital		<u>1 379 825</u>	<u>1 527 471</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 151 750	8 162 500
		<u>5 151 750</u>	<u>8 162 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 010 750	107 000
Leverantörsskulder		40 047	156 116
Skatteskulder		2 732	4 379
Övriga kortfristiga skulder	11	2 527	30 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	287 382	195 124
		<u>3 343 438</u>	<u>493 321</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 875 013</u>	<u>10 183 292</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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Markanläggningar skrivs av med 10 % 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 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 492 716	1 492 716
Återbäring från HSB Södertälje	24 801	-
Avgiftsbortfall	-4 723	-
Hyror, garage	61 400	58 750
Hyror, lokaler	30 000	39 500
Hyror, P-platser	26 856	28 511
Hysesbortfall	-2 200	-32 880
Ersättning från försäkringsbolag	469 181	365 747
Övriga intäkter	39 003	18 828
Summa	2 137 034	1 971 172

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	34 839	33 028
Fastighetsskötsel	167 575	163 991
Försäkringar	96 689	100 326
Försäkringsärende	560 480	654 885
Kabel-tv/ bredband	44 817	43 530
Kommunal fastighetsavgift	51 238	49 358
Justering Kommunal fastighetsavg föregående år	1 226	-
Löpande underhåll	93 078	36 033
Sophantering	44 243	54 822
Uppvärmning	240 330	252 809
Vatten och avlopp	68 550	75 680
Övrigt	3 009	2 424
Summa	1 406 074	1 466 886

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	127 194	120 828
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	747
Konsultarvoden	17 588	106 765
Kreditupplysningar	2 032	1 094
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	4 826	2 858
Revisionsarvoden	11 125	9 375
Underhållsplan	7 421	-
Vicevärd/ förvaltare	46 520	44 192
Överlåtelseavgifter	6 021	9 505
Övriga förvaltningskostnader	5 248	1 975
Summa	242 575	311 939

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Stampolning	82 092	-
Gemensamma utrymmen	-	50 885
Tak	40 750	19 000
Undercentral	-	29 000
Brandventilator	-	40 655
Markarbeten	-	42 500
Sopkärl	-	38 000
Summa	122 842	220 040

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	78 595	78 187
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	23 112	25 195
Summa	104 707	106 382

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2075.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1956

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 762 528	12 762 528
Ingående anskaffningsvärden mark	44 730	44 730
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	86 800	86 800
Årets investering byggnader	107 388	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-172 503	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 828 943	12 894 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 584 374	-3 328 385
Årets avskrivningar	-250 171	-255 988
Årets avyttringar och utrangeringar	104 138	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 730 407	-3 584 373
Redovisat värde vid årets slut	9 098 536	9 309 685
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	14 800 000	12 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	206 000	207 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	57 000	60 000
Summa	22 463 000	17 867 000

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-68 365	-
Summa	-68 365	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	96 766	76 276
Övriga förutbetalda kostnader	36 552	31 616
Summa	133 318	107 892

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,35	2023-11-15	2 813 750	2 920 750
Nordea Hypotek	1,08	2024-09-18	1 708 750	1 708 750
Nordea Hypotek	1,15	2025-04-16	3 640 000	3 640 000
Summa			8 162 500	8 269 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	197 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 813 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 151 750

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	985 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 177 500

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 641 000	8 641 000
Summa	8 641 000	8 641 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-	13 589
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	879	879
Personalens källskatt	-	14 775
Moms	1 372	1 459
Övrigt	276	-
Summa	2 527	30 702

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	152 980	130 880
Upplupna arvoden	37 545	-
Upplupna sociala och andra lagstadgade avgifter	10 151	-
Upplupna räntekostnader	16 940	17 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 766	47 120
	287 382	195 124

Underskrifter

Via digital signering

.....
Johannes Karlsson

.....
Erik Vestergren

.....
Arne Ek

.....
Eva Jansson

.....
Gun Bodbacka

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Aino Pietilä
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgården i Södertälje, org.nr. 715600-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsgården i Södertälje 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 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, förfälskning, 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 Ångsgården i Södertälje 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aino Pietilä
Av föreningen vald 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
www.hsb.se/sodertalje