



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Skrivaren 1-2 | Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0803 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skrivaren 1	1936-01-01	1936
Skrivaren 2	1936-01-01	1936
Skrivaren 3	1936-01-01	1936
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	545
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4573
53	p-platser	0
Totalt 156 objekt		5118

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 45 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sirkka Wiiri	Ordförande
Glenn Johansson	Ledamot
Erik Hammarberg	Ledamot
Robert Ahlning	Ledamot
Lisa Ljungkvist	Ledamot
Linus Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sirkka Wiiri och Linus Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sirkka Wiiri, Glenn Johansson, Robert Ahlning, Lisa Ljungkvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-06-15.

Retroaktiv rättelse av moms på IMD-el har skett för åren 2018 och 2019 under 2022.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Takreivering Grundbogatan 5, spolning av samtliga avlopp i alla lägenheter.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter och lokaler.
2022	Takreivering Bryggagatan 7.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Utbyte av samtliga takarmaturer i trapphusen i samtliga hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	115	174	225	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 322	3 399	3 477	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	273	272	259	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	580	513	466	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	840	840	840	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	884	893	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 487	4 523	4 549	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	239	674	0	0
Soliditet, %	23	22	21	0	0

Under 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022-2020. Åren framöver kommer nyckeltalen fyllas på så att det redovisas de senaste 5 åren.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 920	0	0	144 920
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 181 064	0	213 062	2 394 126
S:a bundet eget kapital, kr	2 325 984	0	213 062	2 539 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 713 426	239 497	-213 062	2 739 861
Årets resultat, kr	239 497	-239 497	33 467	33 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 952 923	0	-179 595	2 773 328
S:a eget kapital, kr	5 278 907	0	33 467	5 312 374

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 938 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	2 952 923
Årets resultat, kr	33 467
Reservation till underhållsfond, kr	-294 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 773 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 773 328

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 486 901	4 522 746
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 486 901	4 522 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 970 072	-2 627 651
Underhåll enligt plan	Not 4	-80 938	-179 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 009	-621 418
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-81 798	-80 882
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-476 675	-472 283
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 136 492	-3 981 476
RÖRELSERESULTAT		350 409	541 270
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		410	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 352	-302 366
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-316 942	-301 773
ÅRETS RESULTAT		33 467	239 497

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 376 600	20 745 012
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	19 073
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 376 600</u>	<u>20 764 085</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 376 600</u>	<u>20 764 085</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 389	11 514
Avräkningskonto HSB		670 028	2 511 438
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	299	6 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 302	271 176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>945 018</u>	<u>2 800 495</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>965 498</u>	<u>2 810 975</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 342 098</u>	<u>23 575 060</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	144 920	144 920
Fond för yttre underhåll	2 394 126	2 181 064
Summa bundet eget kapital	2 539 046	2 325 984
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 739 861	2 713 426
Årets resultat	33 467	239 497
Summa fritt eget kapital	2 773 328	2 952 923
Summa eget kapital	5 312 374	5 278 907
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 229 530	13 317 441
Summa långfristiga skulder	11 229 530	13 317 441
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 771 104	4 080 761
Medlemmarnas inre fond	Not 14 30 556	35 112
Leverantörsskulder	327 220	240 706
Aktuell skatteskuld	Not 15 24 549	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 38 376	38 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 608 390	583 346
Summa kortfristiga skulder	6 800 194	4 978 712
Summa skulder	18 029 724	18 296 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 342 098	23 575 060

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 803 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 842 676	3 842 676
Hysesintäkt lokaler	335 699	357 454
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 800	95 280
Hysesintäkt övrigt	7 800	20 100
Konsumtionsavgift el	171 316	178 285
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 876	1 584
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 554	27 367
Övriga primära intäkter och ersättningar	180	0
	4 486 901	4 522 746
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-453 153	-317 153
El	-370 669	-362 263
Uppvärmning	-644 238	-637 510
Vatten	-382 383	-392 528
Renhållning	-176 716	-169 544
Bevakningskostnader	-2 963	-1 014
TV, bredband, iptelefoni	-228 929	-79 032
Obligatoriska besiktningar	0	-29 404
Serviceavtal	-78 234	-48 910
Förvaltningskostnader	-309 275	-324 105
Försäkringar	-85 014	-81 045
Fastighetsskatt	-139 870	-109 100
Övriga driftskostnader	-98 628	-76 044
	-2 970 072	-2 627 651
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Tvättmaskin	0	-39 786
Målning	-80 938	-139 457
	-80 938	-179 243
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 387	-14 078
Övriga förvaltningskostnader	-394 925	-355 860
Kostnader överlåtelse och panter	-14 972	-29 983
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 230	-147 376
Konsulter	-17 634	0
Förbrukningsinventarier	0	-8 660
Medlemsavgifter HSB	-44 800	-36 800
Arrende, hyra, leasing	-34 061	-28 661
	-527 009	-621 418
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 600	-68 000
Sociala avgifter	-14 198	-12 882
	-81 798	-80 882
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-476 675	-472 283
	-476 675	-472 283

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 269 049	35 269 049
Årets investering byggnader	2 108 263	0
Ingående anskaffningsvärde mark	35 004	35 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 412 316	35 304 053

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 559 041	-14 086 758
Årets avskrivningar byggnader	-476 675	-472 283
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 035 716	-14 559 041

Utgående redovisat värde

22 376 600 20 745 012

Redovisade värden byggnader	22 341 596	20 710 008
Redovisade värden mark	35 004	35 004

Fastighetsbeteckning: Skrivaren 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	33 000 000	8 400 000	41 400 000	31 600 000
Lokaler		1 306 000	261 000	1 567 000	1 430 000
		34 306 000	8 661 000	42 967 000	33 030 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	29 228 000	29 228 000
Summa ställda säkerheter	29 228 000	29 228 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	19 073	0
Årets Investering	0	19 073
Omklassificering till Byggnader och mark	-19 073	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	19 073

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	299	188
Övrig skattefordran	0	6 178
	299	6 366

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Försäkring	107 419	85 014			
HSB	93 943	110 881			
Bredband	56 156	56 896			
Övrigt	8 784	18 385			
	266 302	271 176			
Not 12 BANK					
Swedbank	20 130	10 130			
	20 130	10 130			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,24%	2026-09-01	3 642 605	90 000
Stadshypotek		4,44%	2027-09-01	3 683 193	82 304
Stadshypotek		1,79%	2023-03-30	1 327 500	30 000
Stadshypotek		1,48%	2025-09-01	4 173 668	97 632
Stadshypotek		1,92%	2023-09-01	4 173 668	97 632
				17 000 634	397 568
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 229 530
Nästa års amortering av långfristig skuld					269 936
Lån som ska konverteras inom ett år					5 501 168
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 771 104
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 590 272
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 012 794
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	35 112	54 791			
Uttag	-4 556	-19 679			
	30 556	35 112			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	24 549	0			
	24 549	0			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	38 376	26 268			
Arbetsgivaravgifter	0	5 614			
Övriga kortfristiga skulder	0	6 904			
	38 376	38 787			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	12 850	12 850
Upplupna räntekostnader	29 218	22 109
Förutbetalda årsavgifter och hyror	342 782	333 882
El, Fjärrvärme, Vatten	155 838	153 178
Upplupet arvode	31 500	31 500
Upplupet revisionsarvode	19 886	15 000
Övrigt	16 316	14 827
	608 390	583 346

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik Hammarberg

.....
Glenn Johansson

.....
Linus Andersson

.....
Lisa Ljungkvist

.....
Robert Ahlning

.....
Sirikka Wiiri

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken, org.nr. 785500-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 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.

Sandviken

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIRKKA WIIRI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 19:35:43



LISA LJUNGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-21 kl. 17:47:15



ERIK HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 09:42:17



LINUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-21 kl. 22:14:45



GLENN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-21 kl. 19:35:44



ROBERT AHLNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 11:44:59



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 08:05:41



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-28 kl. 15:31:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Skrivaren 1-2 I Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 08:06:14



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-28 kl. 15:28:06



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.