



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF MANEGEN

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 slutänden 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 Manegen i Södertälje, 716420-4344 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 Sabeln 7, som byggdes år 2002 i vilken man upplåter lägenheter. Fastighetens adress är Östra Kanalgränd 10-12, Fågelviksgränd 1-4 i Södertälje. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej. Föreningen är medlem i Sabelns Samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 33%. Samfälligheten förvaltar vattenförsörjning, avloppsanläggning, elledningar, belysning, tele och kvartersanläggning.

Bostäder och lokaler

Samtliga 45 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 3 819 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 51 parkeringsplatser, varav 9 är privata platser i carport. En plats ingår i varje lägenhet och resterande hyrs ut till medlemmarna.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta m2
1	1	34
2	13	808
3	16	1 230
4	9	1 070
5	6	677
Totalt	45	3819

Styrelse

Hans Bäcklund	Ordförande
Els-Mari Larsson	Ledamot, Sekreterare
Håkan Rehn	Ledamot, Vice ordförande
Eva Tolstoy	Ledamot, Ansvarar för och fördelar p-platser
Gösta Ahlin	Ledamot, Lån- och räntansvarig
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Els-Mari Larsson och Eva Tolstoy representerar Brf Manegen i Samfälligheten Sabelns styrelse. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden + projektmöten.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Jan Larsson och Roger Tolstoy.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-23.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
Trädgårdsprakt Liselotta Nilsson	Yttre fastighetsskötsel
Pima AB	Inre städning
Telge Nät	Fiber och telefoni
Telge Återvinning	Sophämtning
Telge Energi	El och fjärrvärme
I.T.K	Hiss-service
Axlås Solidlås AB	Portkod

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-10-19.
Brandbesiktning gjordes 2022-10-19.
Energibesiktning gjordes 2019-10-01.

Årets investeringar

Parkeringsplatser
- Investering i ytterligare 8 laddplatser för El- och Hybridbilar 217 tkr.

Årets utförda underhåll

Byte av ett antal armaturer i trapphusen.

Tvättstugan

- Målning av tack och väggar. Samt montering av ljudabsorbeter i taket.
- Byte av torkskåp samt inköp av ett bord, 6 st stolar samt en vägghängd tv.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,5% för 2023.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 65 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
OVK	2023	
Reparation av en mindre skada på sockeln	2023	8-10
Reparationer av två st hängrännor	2023	12-15

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Blanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	36 184 000	3 199 297	220 799	-6 406
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		80 000	-80 000	
Uttag ur yttre fond		-103 275	103 275	
Balanseras i ny räkning			-6 405	6 406
Årets resultat				30 065
Vid årets utgång	36 184 000	3 176 022	237 669	30 065

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	3 432 794	3 321 289	3 335 540	3 347 591	3 312 182
Årets resultat	30 065	-6 406	311 541	-64 165	71 814
Soliditet %	67	65	64	63	62
Likviditet %	59	70	66	48	56
Snittränta lån den 31/12 %	2,0	0,9	1,2	1,3	1,2
Räntekänslighet %	6,1	6,5	6,8	7,2	7,5
Årsavgift i kr/ kvm	820	820	820	820	820
Skuldsättning i kr/ kvm	5 009	5 307	5 607	5 874	6 173
Sparande i kr/ kvm	338	331	395	331	342
Energikostnad i kr/ kvm	201	186	138	159	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.

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>
Likvida medel vid årets början		1 124 637	913 921
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 432 794	3 321 289
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 098	882
Minskning av kortfristiga fordringar		2 642	98 463
Ökning av kortfristiga skulder		-	95 429
Summa årets flöde in		3 440 534	3 516 063
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 490 362	-1 455 124
Övriga externa kostnader		-250 960	-221 699
Underhåll enligt plan		-90 172	-103 275
Personalkostnader		-154 369	-161 120
Köp av anläggningstillgångar		-217 646	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-252 921	-220 129
Minskning av kortfristiga skulder		-21 436	-
Amortering av lån		-1 139 000	-1 144 000
Summa årets flöde ut		-3 616 866	-3 305 347
Summa av kassaflödet		-176 332	210 716
Likvida medel vid årets början		1 124 637	913 921
Likvida medel vid årets slut		948 305	1 124 637

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	237 669
Årets resultat	30 065
Summa	267 734

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-90 172
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH plan	36 000
Balanserat utgående resultat	321 906
Summa	267 734

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 432 794	3 321 289
Summa rörelseintäkter		3 432 794	3 321 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 490 362	-1 455 124
Övriga externa kostnader	4	-250 960	-221 700
Underhåll enligt plan	5	-90 172	-103 275
Personalkostnader och arvoden	6	-154 369	-161 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 169 043	-1 167 229
Rörelseresultat		277 888	212 841
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 098	882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 921	-220 129
Resultat efter finansiella poster		30 065	-6 406
Årets resultat		30 065	-6 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	58 308 784	59 257 444
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	2 738	5 475
		<u>58 311 522</u>	<u>59 262 919</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 312 022</u>	<u>59 263 419</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 205
Övriga fordringar		59 230	56 053
Avräkningskonto HSB Södertälje		948 305	1 124 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 473	75 088
		<u>1 078 008</u>	<u>1 256 983</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 078 008</u>	<u>1 256 983</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 390 030</u>	<u>60 520 402</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 184 000	36 184 000
Fond för yttre underhåll		3 176 022	3 199 297
		<u>39 360 022</u>	<u>39 383 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		237 669	220 799
Årets resultat		30 065	-6 406
		<u>267 734</u>	<u>214 393</u>
Summa eget kapital		<u>39 627 756</u>	<u>39 597 690</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 284 602	4 431 418
		<u>3 284 602</u>	<u>4 431 418</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 844 993	15 837 177
Leverantörsskulder		93 653	162 292
Skatteskulder		4 124	8 205
Övriga kortfristiga skulder	11	1 266	28 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	533 636	455 241
		<u>16 477 672</u>	<u>16 491 294</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 390 030</u>	<u>60 520 402</u>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

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	3 132 552	3 132 552
Återbäring från HSB Södertälje	6 738	-
Hyrer	43 940	48 070
El-avgifter	238 937	128 876
Övriga intäkter	10 627	11 791
Summa	3 432 794	3 321 289

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	394 766	317 006
Fastighetsskötsel	256 061	248 259
Försäkringar	50 783	37 551
Kabel-tv/ bredband	5 103	4 765
Kommunal fastighetsavgift	68 355	65 655
Löpande underhåll	104 606	153 318
Sophantering	66 447	69 667
Samfällighetsavgift	82 500	82 500
Uppvärmning	371 220	391 947
Vatten och avlopp	83 542	78 716
Övrigt externa kostnader	6 979	5 740
Summa	1 490 362	1 455 124

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	154 207	148 617
Föreningsverksamhet	9 542	1 762
Konsultarvoden	-	7 375
Kreditupplysningar	1 406	469
Kontorsmaterial och trycksaker	6 757	11 485
Medlemsavgift HSB	18 500	18 500
Pantförskrivningsavgifter	1 448	3 334
Revisionsarvoden	11 250	625
Telefoni	685	14 396
Underhållsplan	7 764	-
Överlåtelseavgifter	3 606	7 125
Övriga förvaltningskostnader	35 795	8 012
Summa	250 960	221 700

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	77 734	-
Lysarmaturer	12 438	-
Gemensamma utrymmen		103 275
Summa	90 172	103 275

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	84 000	86 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 500	4 500
Arvode, vicevärd	28 050	27 550
Övriga arvoden	15 500	21 250
Arbetsgivaravgifter	14 069	14 695
Övriga personalkostnader	8 250	6 625
Summa	154 369	161 120

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2121.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: år 2002.

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	68 504 075	68 504 075
Ingående anskaffningsvärden mark	2 300 000	2 300 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	117 004	117 004
Årets investering markanläggningar	217 646	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 138 725	70 921 079
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 663 635	-10 499 143
Årets avskrivningar	-1 166 306	-1 164 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 829 941	-11 663 635
Redovisat värde vid årets slut	58 308 784	59 257 444
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	56 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	18 000 000	13 200 000
Summa	74 000 000	55 200 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	19 563	19 563
Utgående anskaffningsvärde	19 563	19 563
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 088	-11 350
Årets avskrivning enligt plan	-2 737	-2 738
Utgående avskrivning enligt plan	-16 825	-14 088
Utgående redovisat värde	2 738	5 475

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	70 473	75 088
Summa	70 473	75 088

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,09%	2023-03-24	4 431 418	4 931 418
Swedbank Hypotek	1,17%	2025-01-24	4 428 602	4 443 602
Swedbank Hypotek	2,50%	Rörligt	4 818 207	4 918 207
Swedbank Hypotek	3,19%	Rörligt	5 451 368	5 975 368
Summa			19 129 595	20 268 595

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 144 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	14 700 993
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 284 602

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	5 720 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 409 595

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 400 000	34 400 000
Summa	34 400 000	34 400 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	321	6 434
Personalens källskatt	945	18 907
Redovisningskonto för moms	-	3 038
Summa	1 266	28 379

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	287 175	281 837
Upplupna räntekostnader	36 686	22 792
Övriga upplupna kostnader	209 775	150 612
Summa	533 636	455 241

Underskrifter

Via digital signering

.....
Hans Bäcklund

.....
Els-Mari Larsson

.....
Håkan Rehn

.....
Eva Tolstoy

.....
Gösta Ahlin

.....
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Ulf Schlyter
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
Borevision i Sverige AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manegen i Södertälje, org.nr. 716420-4344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manegen 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Manegen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Schlyter
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTERINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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