



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769611-7006 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nacka Orminge 38:1	1970-01-01	1970
Nacka Orminge 38:2	1970-01-01	1970

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
289	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17305
74	lägenheter (hyresrätt)	4694
1	lokaler (hyresrätt)	30
93	garageplatser	0
164	p-platser	0
57	förråd (hyresrätt)	0
Totalt 678 objekt		22029

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 109 st 1 rok, 124 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 125 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Georg Edslätt	Ordförande	2016-11-01	
Lars-Åke Henriksson	HSB-Ledamot	2018-01-10	
Pia Bernthling	Ledamot	2020-07-16	
Anette Högberg	Ledamot	2018-05-14	
Elisabeth Sundvall	Ledamot	2016-11-01	2022-06-22
Daniel Laaksi	Ledamot	2022-06-22	
Jonny Rittervall	Ledamot	2019-04-02	
Eveliina Miettinen	Ledamot	2019-04-02	
Eva Linnea Henriksson	Suppleant	2020-07-16	
Henric Theorin	Suppleant	2019-04-02	2022-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Högberg, Jonny Rittervall, Eveliina Miettinen och Eva Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pia Bernthling, Elisabeth Sundvall, Jakob Georg Stockman, Eveliina Miettinen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Ann Gustafsson, Susanne Åkesson och Simon Hössung, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman var det 11 st medlemmar närvarande och 16 st poströster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 1%. Ytterligare en höjning med 2% är gjort under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-18.

2022 - Fasad - Byte av samtliga fogar

2022 - Tvättstuga - Driftsättning av passagesystem till tvättstuga och tvättstuga 4

2022 - Stammar - Relining av service ledningar avslutas

2022 - Fastighetsnät - Nytt fibernät för bredband dras till samtliga lägenheter

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Utemiljö - Etapp 1-2 och 4-5 avslutades
2021	Portar - Byte nytt låssystem
2021	Portar - Driftsättning av passagesystem
2021	Portar - Nya Portar i alla hus
2021	Stammar - Relining av service ledningar påbörjas
2020	Utemiljö - Etapp 3 avslutas
2020	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus avslutas
2020	Hissar - Byte av golv och utskikt
2020	Grovsopor - Rivning av grovsopshuset
2020	Tvättstuga - Renovering av tvättstuga
2020	Källare - Driftsättning av passagesystem till källare
2020	Källare - Inventering av samtliga förråd
2019	Utemiljö - Etapp 2 avslutades, etapp 3 påbörjades
2019	Ventilation - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Tvättstuga 41 - Byte av tvättmaskiner i hela tvättstugan
2019	Tvättstuga 41 & 29 - Byte av belysning till LED med automatisk tändning och släckning
2019	Stamspolning - Samtliga 15 hus har stamspolats inkl hus 29 & 41
2019	Kvarterslokal - Ommålad och dränerad samt vattenskada reparerad
2019	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus påbörjas
2019	Hemsida - Hemsidan har flyttats över till HSB
2019	Tvättstugor - Upphandling/beställning av nya fönster till hus 29 & 41 till kvartal 1 2020
2019	Hissar - Upphandling/beställning upprustning av hissar till kvartal 1 2020
2019	Stammar - Avslut stambyte av liggande stammarna i samtliga fastigheter
2018	Utemiljö - Renovering av etapp 1 av utemiljön är klar bortsett från några växter
2018	Utemiljö - Renovering samt restaurering av utemiljön Etapp 2 påbörjas
2018	Stammar - Start av stambytet av liggande stammar i fastigheterna
2018	Trapphus - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning
2018	Källare - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning

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

Utemiljö - Påbörja Etapp 6:

- Renovering av vägen upp till vändplan,
- Gästparkering och pdäck.
- Hissar - Påbörja byte av hissarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåts och 1 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 366 och under året har det tillkommit 30 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 370.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	241	334	378	241	380
Skuldsättning, kr/kvm	8 673	8 768	8 827	8 844	8 864
Räntekänslighet, %	12	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	242	212	189	190	191
Driftskostnad, kr/kvm	736	645	559	586	503
Årsavgifter, kr/kvm	908	903	886	855	851
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	1 040	1 018	989	990
Nettoomsättning, tkr	23 021	22 902	22 416	21 757	27 781
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 995	-8 571	-19 780	-13 230	-8 855
Soliditet, %	46	46	43	47	48

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 846 900	0	671 000	187 517 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 913 855	0	1 674 000	42 587 855
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	1 785 997	1 785 997
S:a bundet eget kapital, kr	227 760 755	0	4 130 997	231 891 752
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-51 535 571	-8 571 279	-1 785 997	-61 892 847
Årets resultat, kr	-8 571 279	8 571 279	-2 954 649	-2 954 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-60 106 850	0	-4 740 646	-64 847 496
S:a eget kapital, kr	167 653 905	0	-609 649	167 044 256

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 622 003kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-60 106 850
Årets resultat, kr	-2 954 649
Reservation till underhållsfond, kr	-2 408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	622 003
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-64 847 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-64 847 496

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 020 990	22 901 972
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 325 391	-13 384 338
Övriga externa kostnader	Not 3	-470 436	-412 680
Planerat underhåll		-622 003	-8 354 010
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-435 790	-424 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 650 041	-7 584 264
Summa rörelsekostnader		-24 503 661	-30 159 873
Rörelseresultat		-1 482 670	-7 257 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 625	15 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 495 604	-1 328 634
Summa finansiella poster		-1 471 979	-1 313 378
Årets resultat		-2 954 649	-8 571 279

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	348 444 989	354 691 452
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 276 000	0
		<u>352 720 989</u>	<u>354 691 452</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>352 720 989</u>	<u>354 691 452</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 980	45 882
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 261 823	7 364 383
Övriga fordringar	Not 9	70 891	70 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	982 581	847 331
		<u>6 338 274</u>	<u>8 328 317</u>
Kassa och bank	Not 11	2 927 988	2 914 934
Summa omsättningstillgångar		<u>9 266 263</u>	<u>11 243 252</u>
Summa tillgångar		<u>361 987 251</u>	<u>365 934 703</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		187 517 900	186 846 900
Upplåtelseavgifter		42 587 855	40 913 855
Yttre underhållsfond		1 785 997	0
		<u>231 891 752</u>	<u>227 760 755</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-61 892 847	-51 535 571
Årets resultat		-2 954 649	-8 571 279
		<u>-64 847 496</u>	<u>-60 106 850</u>
Summa eget kapital		<u>167 044 256</u>	<u>167 653 905</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	151 639 700	152 094 141
		<u>151 639 700</u>	<u>152 094 141</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 515 018	41 160 577
Leverantörsskulder		819 392	886 831
Skatteskulder		34 924	43 687
Övriga skulder	Not 14	168 782	171 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 765 179	3 923 571
		<u>43 303 295</u>	<u>46 186 657</u>
Summa skulder		<u>194 942 995</u>	<u>198 280 798</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>361 987 251</u>	<u>365 934 703</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 954 649	-8 571 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 650 041	7 584 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 695 392	-987 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 517	-189 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 237 803	903 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 345 072	-273 088
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 679 578	-2 417 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 679 578	-2 417 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-1 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 345 000	7 635 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	245 000	6 335 000
Årets kassaflöde	-2 089 506	3 644 912
Likvida medel vid årets början	10 279 317	6 634 405
Likvida medel vid årets slut	8 189 811	10 279 317

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 608 394 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 719 075	15 565 533
Hyror	7 051 702	7 115 731
Övriga intäkter	297 020	350 722
Bruttoomsättning	<u>23 067 797</u>	<u>23 031 986</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 807	-125 893
Hyresförluster	0	-4 121
	23 020 990	22 901 972
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 030 669	2 140 993
Reparationer	2 222 720	2 950 304
El	823 750	581 152
Uppvärmning	2 477 770	2 470 775
Vatten	2 029 090	1 617 448
Sophämtning	866 829	967 423
Fastighetsförsäkring	459 655	403 662
Kabel-TV och bredband	591 045	393 727
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	622 467	593 587
Förvaltningsarvoden	1 112 371	1 081 311
Övriga driftkostnader	89 026	183 957
	15 325 391	13 384 338
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	153 672	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	46 243	112 382
Administrationskostnader	152 340	118 597
Extern revision	37 750	40 000
Konsultkostnader	32 500	80 701
Medlemsavgifter	47 930	61 000
	470 436	412 680
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	320 636	285 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	100 154	90 207
Övriga personalkostnader	0	33 774
	435 790	424 581
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 995	1 812
Övriga ränteintäkter	20 631	13 444
	23 625	15 256
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 493 004	1 327 921
Övriga räntekostnader	2 600	713
	1 495 604	1 328 634

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	311 682 686	307 590 356
Mark	87 551 162	87 551 162
Årets investeringar	1 403 578	4 092 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 637 426	399 233 848
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 542 397	-36 958 133
Årets avskrivningar	-7 650 041	-7 584 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 192 438	-44 542 397
Utgående bokfört värde	348 444 989	354 691 452
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	229 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 195 000	2 485 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 912 000	3 912 000
Summa taxeringsvärde	372 107 000	327 397 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 675 330
Årets investeringar	4 276 000	-1 675 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 276 000	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	70 428	70 258
Övriga fordringar	463	463
	70 891	70 721
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	974 560	839 630
Upplupna intäkter	8 021	7 702
	982 581	847 331
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 906 718	2 887 448
Nordea plusgiro	21 270	27 487
	2 927 988	2 914 934

Noter	2022-12-31				2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758209884	0,41%	2023-06-08	38 215 018	800 000	
	Nordea	39758209892	0,48%	2024-06-10	38 400 000	800 000	
	Nordea	39758298356	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0	
	Nordea	39788934994	0,77%	2025-05-20	75 479 123	500 000	
					191 154 718	2 100 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					180 654 718	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					151 639 700	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					198 000 000	198 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					39 515 018	41 160 577
						39 515 018	41 160 577
Not 14	Övriga skulder						
	Depositioner					37 400	36 200
	Momsskuld					21 132	25 541
	Övriga kortfristiga skulder					110 250	110 250
						168 782	171 991
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					130 462	94 343
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 953 945	1 863 163
	Övriga upplupna kostnader					680 772	1 966 065
						2 765 179	3 923 571
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Pågående fasadrenovering. Kostnad beräknas till ca 5 Mkr

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Högberg

.....
Daniel Laaksi

.....
Eveliina Miettinen

.....
Jakob Georg Edslätt

.....
Jonny Rittervall

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Pia Bernthling

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Johan Alberts
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka, org.nr. 769611-7006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Alberts
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB GEORG STOCKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:39:06



ANETTE HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:06:07



DANIEL LAAKSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:06:31



EVELIINA MIETTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:41:27



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:50:01



JONNY RITTERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:49:06



PIA BERNTHLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:28:47



JOHAN ALBERTS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:41:11



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 19:25:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALBERTS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:36:57



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 19:24:30

