

Årsredovisning 2022

HSB BRF Östergården i Tullinge



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8

Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Balansräkning - Tillgångar	10
Balansräkning - Eget kapital och skulder	11
Noter	12
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Östergården i Tullinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	Pelargonen 3 i Botkyrka kommun
Byggnadsår:	2012
Adress:	Körsbärsvägen 2A-D, 4A-D, 6A-D Katrinebergsvägen 84A-D, 86A-D, 88A-D, 90A-D, samt 92A-D
Fastighetens areal:	6395 m ²
Fastigheten innehavs med:	Äganderätt
Bostadsarea:	2216 m ²
Antal byggnader:	9 st
Antal lägenheter:	32 st
Utformning:	8 st bostadshus i 2 våningar, 4 lägenheter i varje hus samt 1 st teknikhus
Lägenheterna är fördelade på:	10 st 2 rok 53,5 m ² , 16 st 3 rok 71,5 m ² , 6 st 4 rok 89,5 m ²
Husets placering i förhållande till varandra:	Husen är belägna så att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättsinnehavarna medges.
Antal parkeringsplatser:	35 uthyrningsbara parkeringsplatser till boende, och 2 gästparkeringar varav 1 reserverad som handikapp.
Antal laddplatser:	8 st laddstolpar är placerade så att 16 parkeringsplatser har möjlighet att ladda fordon.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt.

Medlemsantal och överlåtelse

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46 varav HSB Södertörn är 1 medlem.
Föreningen har 33 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. 1 andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen för en tid om 1 år.

Styrelse 2021-2022

Under verksamhetsåret fram till ordinarie föreningsstämman 2022-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning.

Inger Hologård	ordförande	vald till ordinarie föreningsstämma 2022
Fredrik Gustafsson Forsberg	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023
Martin Mattsson	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023
Maria Svahn	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023
Matilda Renlund	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2022
Yones Strand	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2022
Amanda Lindström	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023

(avgick 2022-01-18)

Inga-Lill Noré ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden och 1 arbetsmöte.

Revisorer

Revisor har varit Haney Almlöf och Linda Svärd, valda vid årsstämma, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Vid extrastämman september 2021 blev Osman Pektas vald till ordförande i valberedningen samt Paola Vidal Yevenes och Sinan Suvar valda till ledamöter i valberedningen.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Inger Hologård, ledamot och Fredrik Gustafsson Forsberg, suppleant.

Ansvarsområden

Ansvarig har varit:

- Ekonomi, Utbildning samt Information (fr.o.m. 2022-01-19) - Inger Hologård
- Information, Post - Amanda Lindström (t.o.m. 2022-01-18)
- Administration - Maria Svahn
- Ekonomi, Post - Fredrik Gustafsson Forsberg
- Fastigheter - Matilda Renlund
- Fastigheter - Yones Strand
- Parkering och laddstolpar - Martin Mattsson

Efter föreningsstämman 2022-06-14 hade styrelsen följande sammansättning

Styrelse 2022-2023

Under verksamhetsåret efter den ordinarie föreningsstämman 2022-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning.

Mikaela Österlund	ordförande	vald till ordinarie föreningsstämma 2024
Martin Mattsson	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023
Josefin Norrman	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2024
Yones Strand	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2023
Maja Yanachkov	ledamot	vald till ordinarie föreningsstämma 2024
(avgick 2022-10-16)		
Sofia Rizkallah	ledamot utsedd av HSB Södertörn	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden, 1 konstituerande möte och 1 budgetmöte.

Revisorer

Revisorer har varit Haney Almlöf och Inger Janninger, valda på årsstämman för en tid om 1 år, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

På årsstämman blev Osman Pektas vald till ordförande i valberedningen, Fredrik Svahn och Loreto Saldana valdes till ledamöter i valberedningen för en tid om 1 år.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mikaela Österlund, ledamot och Yones Strand suppleant.

Ansvarsområden

Ansvarig har varit:

- Ekonomi, utbildning och information - Mikaela Österlund
- Ekonomi, miljö - Josefin Norrman
- Sekreterare, fastigheter - Yones Strand
- Information, parkering och laddstolpar - Martin Mattsson
- Fastigheter - Maja Yanachkov (till och med 2022-10-16)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa (teknisk) fastighetsförvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB

Dygnet

Entelios

Villastaden

Avtalstyp

Teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och driftteknik

Fastighetsjour

Elavtal, distribution

Snöavtal

Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV Återvinning	Sop- och komposthantering
Telia	Telefon, Bredband, TV (nytt 6-årsavtal 2022)
Folksam	Fastighetsförsäkringar och Kollektiv bostadsrättsförsäkring
Infometric	Varmvattenavläsning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2013	Investering i trädgårdsskötselutrustning för egen skötsel av mark och trädgård
2014	Grillplats, flaggstång
2015	Klätterställning, rutschbana och balansbommar, träd och buskar
2016	Inoljning av balkonger och trappor
2017	Inoljning av balkonger och trappor
2018	Investering i 8 st laddningsstoppar
2018	Stamspolning av samtliga köks och badrumsstammar
2019	Radonmätning
2019	Energideklaration
2019	Rensning av dagvattenbrunnar
2020	Underhåll av gräsmattor
2021	Renovering av fläktar/fläktmotorer till ventilationen i lägenheterna. Tagit fram prioriterings- och åtgärdsplan för gården. Träden beskars. Sänkning av kostnaden för laddning vid laddstolpe samt att föreningen står för administrationsavgiften vid byte av p-plats till laddstolpe.
2022	Avtalet med Telia omförhandlades för bättre routrar, högre näthastighet (100/100Mbit) samt ny TV-box. Investering i utökning med ytterligare 8 laddenheter. Föreningen har fått beviljat bidrag till halva kostnaden från Naturvårdsverket. Slipning och inoljning av trappor och balkong. Visst arbete kvarstår till våren 2023. Taktvätt. Inköp av ny grill till föreningen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) påbörjat. I plan att slutföras våren 2023. Bytt ut ventiler för vattenavstängning. Utökning av två parkeringsplatser, varav en gästparkering slutförs.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Storholmen den 2022-03-28. Vid besiktningen framkom att det inte finns några akuta underhållsbehov utan underhållsbehov är enligt underhållsplanen. Det framkom vissa brister av mindre karaktär (slitage) som bör åtgärdas, se nedan.

Brist 1: Uteplats/lekplats

Grus från lekplats blandas med grus från gångvägar, bör avskiljas med kantsten eller motsvarande för att minska ned på underhållsåtgärder samt underlätta påfyllning.

Lekplatsen ska även besiktigas årligen av behörig besiktningsman och utemöbler bör underhållas.

Brist 2: Terrasser

Rekommenderas att slipas och oljas in för att bevara livslängden på trädelarna.

Information från styrelsen: Fixit har påbörjat arbetet under 2022. I plan att slutföras under våren 2023.

Brist 3: Sophusen

Kan slipas och målas om för att bevara livslängden.

Styrelsen har beslutat att inte ta den kostnaden närmaste året. I stället är planen att göra det i samband med målning av bostadshusen.

Brist 4: Underhållsplan

Storholmen har noterat att vi har en underhållsplan från HSB som vi själva har uppgett är svårtolkad och inte så lätthanterlig. Storholmen har gett exempel på en underhållsplan som är väldigt enkel men överskådlig.

De stora underhållsåtgärder som är planerade de kommande åren är:

Målning av parkeringslinjer

Under föregående år togs beslutat att eventuellt inte utföra detta då det är en stor kostnad till liten nytta och endast under en del av året. Styrelsen ska titta på en kostnadseffektiv lösning för att tydliggöra parkeringsrutan. I plan 2023-2024.

Upprustning av lekplats

Upprustning av lekplats planeras 2023-2024. I samband med detta utvärderas även utbyggnad av förråd med plats för miljörum.

Grusgångar

Underhåll av grusgångar är planerat för 2023.

Målning av fasad

Planeras att genomföras 2024-2025.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till 863 kr/m² bostadslägenhetsyta och föreningen har under året fått in 1 911 744 kronor i årsavgifter. Den för år 2022 upprättade budgeten visade att någon avgiftshöjning ej behövdes göras.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet för föreningens skötsel. Detta genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen för att se till att kommande årsavgifter täcker prognostiserade kostnader för föreningen. I november 2022 beslutade styrelsen med bakgrund till höjda räntor och ökade kostnader att höja årsavgifterna för lägenheterna med 5% från och med 1 januari 2023.

Arvode till styrelsen, stämмоvalda revisorer och valberedning, inklusive sociala avgifter, uppgår till 223 237 kronor. Arvode till styrelseledamot utsedd av HSB Södertörn uppgår till 4 662 kronor.

Fr.o.m. 2022-01-01 är kostnaderna som läggs på de boendes månadsavier enligt nedan:

-Varmvatten 56 kr/m³, vilket läggs på avgiftsavin för månad 1 i respektive kvartal.

-Bredband 209 kr/mån, vilket omförhandlades 2022-03-28 för att få routrar och hastighet på nät som bättre motsvarar dagens normalkrav. Detta medförde en höjning på 20 kr/mån till 229 kr/mån, med start 2022-07-01.

-Parkeringsplatser 300 kr/mån.

-Laddning vid laddstolpe 2 kr/kwh.

Väsentliga kostnadsförändringar för föreningen

Då föreningen är en liten bostadsrättsförening påverkas månadsavgifterna relativt mycket om vi behöver köpa många tjänster, beroende på vad som är planerat för kommande år i underhållsplanen. Vi kan därför välja att höja månadsavgiften eller välja att utföra en del saker själva. När det gäller exempelvis den gemensamma gården finns det många saker vi kan hjälpas åt med. Det kräver i sin tur att alla efter bästa förmåga hjälper till så att vi kan minska kostnaderna för föreningen.

Föreningens banklån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 585 950 kr, varav ett lån omförhandlades december 2022 och tre lån ska omförhandlas 2024. Lån hos SEB på 2,4 miljoner kronor har betalats av januari 2022.

Övriga nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	862	862	862	846	837
Lån/bostadsrättsyta, kr	6 582	7 685	7 685	8 139	8 687

Väsentliga avtal

Nytt avtal med Telia omförhandlades 2022.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter sitt arbete med att få entreprenören HSB Bostad AB att färdigställa entreprenaden. Det handlar om att göra en avslutande injustering samt ta hand om vissa byggtekniska problem i klimatskärmen. För detta arbete startades ett projekt under 2021. Under 2022 har projektet tagit fram underlag för offerter på eventuell re-lining av avlopp. Fortsatt arbete kommer ske under 2023.

Medlemsinformation

Information till medlemmar från styrelsen har skickats via mail samt vid behov i brevlådor eller satts upp på anslagstavlor vid varje hus samt på förrådet Katrinebergsvägen 88.

I slutet av december blev hemsidan hos HSB slutförd. Planen framåt är att all information läggs ut där av två administratörer i styrelsen. Viktiga händelser kompletteras även med information via mail, anslagstavlor eller brevlåda. Länk till hemsidan: <https://www.hsb.se/sodertorn/brf/ostergarden/>

Medlemsorganisationer

Brf Östergården är ansluten till HSB Södertörn, Bostadsrätterna samt Borätt Forum. Dessa organisationer erbjuder stöd till styrelsen i sitt arbete samt juridisk hjälp och utbildning både till styrelsen, interna revisorer, valberedningen samt övriga medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning/m ² totalyta	990	999	1 059	967	955
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	385	736	396	209
Soliditet (%)	78,7	76,1	76,0	74,6	73,3

Föreningens totalyta är 2 216 m².

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 461 000	2 187 964	167 724	385 332	55 202 020
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		252 000	-252 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-141 766	141 766		0
Disposition av föregående års resultat:			385 332	-385 332	0
Årets resultat				-141 130	-141 130
Belopp vid årets utgång	52 461 000	2 298 198	442 822	-141 130	55 060 890

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	442 821
Årets resultat	-141 130
	301 691

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	315 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-411 402
I ny räkning överföres	398 093
	301 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 194 749	2 214 310
Summa rörelseintäkter		2 194 749	2 214 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-967 253	-706 194
Övriga externa kostnader		-379 698	-260 015
Personalkostnader och arvoden	2	-223 237	-72 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554 026	-554 026
Summa rörelsekostnader		-2 124 214	-1 592 557
Rörelseresultat		70 535	621 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 797	-236 444
Summa finansiella poster		-211 665	-236 421
Resultat efter finansiella poster		-141 130	385 332
Resultat före skatt		-141 130	385 332
Årets resultat		-141 130	385 332

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 145 774	68 625 286
Inventarier, verktyg och installationer	4	29 400	39 200
Summa materiella anläggningstillgångar		68 175 174	68 664 486
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 175 674	68 664 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		72 487	27 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 907	17 930
Summa kortfristiga fordringar		98 394	45 311
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 698 145	3 810 656
Summa kassa och bank		1 698 145	3 810 657
Summa omsättningstillgångar		1 796 539	3 855 967
SUMMA TILLGÅNGAR		69 972 213	72 520 953

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 461 000	52 461 000
Fond för yttre underhåll		2 298 198	2 187 964
Summa bundet eget kapital		54 759 198	54 648 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		442 821	167 723
Årets resultat		-141 130	385 332
Summa fritt eget kapital		301 691	553 055
Summa eget kapital		55 060 889	55 202 019
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	14 585 950	7 631 000
Summa långfristiga skulder		14 585 950	7 631 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0	9 400 950
Leverantörsskulder		88 500	77 134
Övriga skulder		0	7 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 873	201 874
Summa kortfristiga skulder		325 373	9 687 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 972 213	72 520 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principer i K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Not 2 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	156 519	53 775
Revisionsarvode (medlemsrevisor)	9 520	4 730
Valberedningsarvode	9 520	2 365
Sociala avgifter	47 678	11 452
	223 237	72 322

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 374 545	64 374 545
Mark	8 760 455	8 760 455
Årets inköp	64 714	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 199 714	73 135 000
Ingående avskrivningar	-4 509 714	-3 965 488
Årets avskrivningar	-544 226	-544 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 053 940	-4 509 714
Utgående redovisat värde	68 145 774	68 625 286
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	7 000 000
	48 400 000	35 000 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 400	78 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 400	78 400
Ingående avskrivningar	-39 200	-29 400
Årets avskrivningar	-9 800	-9 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 000	-39 200
Utgående redovisat värde	29 400	39 200

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	4,180	2026-12-30	6 954 950	6 954 950
Stadshypotek	1,240	2024-09-01	2 446 000	2 446 000
Stadshypotek	1,050	2024-12-30	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	1,290	2024-03-30	2 385 000	2 385 000
SEB			0	2 446 000
			14 585 950	17 031 950
Kortfristig del av långfristig skuld			0	9 400 950

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14,58 mkr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 674 000	20 674 000
	20 674 000	20 674 000

Tullinge 2023-

Josefin Norrman

Mikaela Österlund

Martin Eriksson Matsson

Yones Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Inger Janninger
Av stämman vald revisor

Haney Almlöf
Av stämman vald revisor

Lena Zozulyak
Extern revisor
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Yones Strand (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19790706xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2023-05-18 07:29:01 UTC



Mikaela Österlund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770818xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-05-18 07:44:50 UTC



Jan Martin Eriksson Mattsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19890919xxxx

IP: 81.232.xxx.xxx

2023-05-18 16:07:31 UTC



Ina Josefin Norrman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19961110xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-19 12:09:39 UTC



INGER JANNINGER (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19580209xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-05-19 12:10:47 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-19 12:31:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANEY ALMLÖF (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19800227xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-19 14:28:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Tullinge, org.nr. 769607-3159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergården i Tullinge för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Östergården i Tullinge 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. 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

Haney Almlöf
Av föreningen vald revisor

Inger Janninger
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGER JANNINGER (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19580209xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-05-15 16:22:53 UTC

**HANEY ALMLÖF (SSN-validerad)**

Intern Revisor

Serienummer: 19800227xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-05-15 18:21:24 UTC

**LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)**

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-19 12:29:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>