



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 716421-2834 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Rörskarven 1	1992-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6892
Totalt 106 objekt		6892

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 26 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Nilsson	Ordförande	2022-05-18	
Robert Nilsson	Ledamot	2019-05-14	2022-05-18
Karl Sjökvist	Ordförande	2020-06-15	2022-05-18
Ulf Berggren	Ledamot	2020-06-15	
Johan Lengström	Ledamot	2021-05-19	
Stefan Dennevi	Ledamot	2021-11-29	
Ann-Christin Carlsson	Ledamot	2022-05-18	
Ann-Christin Carlsson	Suppleant	2020-06-15	2022-05-18
Miklos Molnar	Ledamot	2020-06-15	
Mikael Kraus	Ledamot	2017-03-31	2022-05-18
Eva Gunilla Norling	Suppleant	2019-05-14	2022-05-18
Jessica Magnusson	Suppleant	2020-06-15	
Carl Lilja	Suppleant	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Berggren (vice ordförande), Robert Nilsson (ordförande), Miklos Molnar (sekreterare) och Karl Sjökvist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018-09-10.

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

Valberedning har varit: Kaspar Ramsell och Nadja Bouzaiane, valdavid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. På stämman deltog 7 medlemmar. Ingen extra stämma har hållits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Brf. Astrakans Verksamhetsberättelse för år 2022

Under 2022 så har föreningen monterat snörasskydd ovanför portarna till flerfamiljshuset. Soprummet i hus 39 har stängts och ersatts med sopkärlskåp. Vidare så har föreningen målat om i trapphusen 79 och 81 samt bytt trapphusarmaturer med

rörelsesensor för att minska elförbrukningen och underhållskostnader. De nya sopkärlsskåpen kompletterades samtidigt med belysning.

På grund av att föreningen har gamla fläktaggregat i samtliga flerfamiljshusen så påbörjades ett utbyte av dessa. Under 2022 har 16 fläkt aggregat köpts in, varav 14 st har bytts ut.

Styrelsen har betalt av 1 lån och slagit ihop 2 andra till 1, samtidigt som räntan omförhandlades. Under hösten 2022 genomfördes även en besiktning av föreningens bägge skyddsrum.

Föreningen hade även en vårstädning och en höststädning. Höststädningen gjordes tillsammans med Brf. Hästskon och där 1/3 kostnaden för containern bekostades av Brf. Hästskon.

Föreningen inledde en radonmätning som sträcker sig en bit in i 2023. Under hösten 2022 tog man beslut om att höja årsavgiften med 10% från den 1/1 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	399	367	395	388	396
Skuldsättning, kr/kvm	8 978	9 325	9 509	9 759	9 909
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	146	148	138	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	426	449	393	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	882	882	882	882
Totala intäkter, kr/kvm	910	919	897	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 251	6 323	6 169	6 202	6 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	230	-272	122	35	390
Soliditet, %	25	24	24	24	23

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 350 020	0	0	13 350 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 894 897	0	-388 441	5 506 456
S:a bundet eget kapital, kr	19 244 917	0	-388 441	18 856 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 923 170	-272 333	388 441	2 039 278
Årets resultat, kr	-272 333	272 333	229 892	229 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 650 837	0	618 333	2 269 170
S:a eget kapital, kr	20 895 754	0	229 892	21 125 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 658 441 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 039 278
Årets resultat, kr	229 892
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	377 416
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 602 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 602 586

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	6 251 491	6 323 142
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 724 265	-2 773 289
Övriga externa kostnader	Not 3	-90 241	-190 839
Planerat underhåll		-377 416	-658 441
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 977	-131 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 141 094	-2 141 093
Summa rörelsekostnader		-5 456 993	-5 895 064
Rörelseresultat		794 498	428 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 591	9 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-583 197	-709 740
Summa finansiella poster		-564 606	-700 411
Årets resultat		229 892	-272 333

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	79 239 891	81 376 913
Inventarier och maskiner	Not 8	0	4 072
Pågående nyanläggningar	Not 9	409 213	0
		<u>79 649 104</u>	<u>81 380 985</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 652 604</u>	<u>81 384 485</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		847	7 151
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 623 029	2 318 740
Övriga fordringar	Not 11	4 494	3 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	228 054	153 462
		<u>1 856 424</u>	<u>2 482 937</u>
Kassa och bank	Not 13	2 546 369	2 529 487
Summa omsättningstillgångar		<u>4 402 793</u>	<u>5 012 425</u>
Summa tillgångar		<u>84 055 397</u>	<u>86 396 910</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 350 020	13 350 020
Yttre underhållsfond	<u>5 506 456</u>	<u>5 894 897</u>
	18 856 476	19 244 917
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 039 278	1 923 170
Årets resultat	<u>229 892</u>	<u>-272 333</u>
	2 269 170	1 650 837
Summa eget kapital	<u>21 125 646</u>	<u>20 895 754</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>45 111 885</u>	<u>48 450 893</u>
	45 111 885	48 450 893
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 16 767 500	15 816 852
Leverantörsskulder	131 468	272 549
Skatteskulder	14 000	8 653
Övriga skulder	Not 16 33 949	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>870 949</u>	<u>952 209</u>
	17 817 866	17 050 263
Summa skulder	62 929 751	65 501 156
Summa eget kapital och skulder	<u>84 055 397</u>	<u>86 396 910</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	229 892	-272 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 141 094	2 141 093
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 370 986</u>	<u>1 868 760</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 198	-129 411
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-183 045	165 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 118 743</u>	<u>1 904 555</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-409 213	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-409 213</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 388 360	-1 267 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 388 360</u>	<u>-1 267 500</u>
Årets kassaflöde	-678 830	637 055
Likvida medel vid årets början	4 848 227	4 211 173
Likvida medel vid årets slut	4 169 398	4 848 227

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 BFNAR 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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 25 695 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 079 512	6 079 512
Hyror	146 126	102 700
Övriga intäkter	51 303	172 580
Bruttoomsättning	<u>6 276 941</u>	<u>6 354 792</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 450	-31 650
	6 251 491	6 323 142
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	611 114	576 833
Reparationer	273 549	353 178
El	167 993	120 759
Uppvärmning	572 902	592 008
Vatten	268 279	304 546
Sophämtning	143 780	167 163
Fastighetsförsäkring	157 592	102 004
Kabel-TV och bredband	104 203	104 252
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	121 272	113 802
Förvaltningsarvoden	290 826	305 448
Övriga driftkostnader	12 756	33 295
	<u>2 724 265</u>	<u>2 773 289</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	9 987
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 177	2 702
Administrationskostnader	37 005	131 464
Extern revision	11 125	10 625
Konsultkostnader	0	9 126
Medlemsavgifter	26 935	26 935
	<u>90 241</u>	<u>190 839</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	100 007	99 990
Sociala avgifter	23 970	31 412
	<u>123 977</u>	<u>131 402</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 420	1 648
Ränteintäkter skattekonto	16 886	0
Övriga ränteintäkter	285	7 681
	<u>18 591</u>	<u>9 329</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	580 356	708 740
Övriga räntekostnader	2 841	1 000
	<u>583 197</u>	<u>709 740</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	100 037 036	100 037 036
Anskaffningsvärde mark	2 246 256	2 246 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 283 292	102 283 292
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 906 379	-18 769 357
Årets avskrivningar	-2 137 022	-2 137 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 043 401	-20 906 379
Utgående bokfört värde	79 239 891	81 376 913
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	279 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	149 279 000	116 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	280 864	280 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 864	280 864
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-276 792	-272 720
Årets avskrivningar	-4 072	-4 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 864	-276 792
Bokfört värde	0	4 072
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	409 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 213	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 494	3 584
	4 494	3 584
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	228 054	153 462
	228 054	153 462
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2 546 369	2 529 487
	2 546 369	2 529 487

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788954006	1,13%	2024-12-18	18 424 900	375 000
Nordea	39798256433	0,72%	2025-11-19	14 150 992	50 000
SBAB	32528538	0,48%	2023-12-11	15 875 000	375 000
Swedbank	2955091760	3,53%	2026-11-25	13 428 493	467 500
				61 879 385	1 267 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 541 885

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 111 885

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 85 175 000 85 175 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	16 767 500	15 816 852
	16 767 500	15 816 852

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	33 949	0
	33 949	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	63 221	120 486
Förutbetalda hyror och avgifter	566 792	499 496
Övriga upplupna kostnader	240 936	332 227
	870 949	952 209

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann-Christin Carlsson

.....
Johan Lengström

.....
Miklos Molnar

.....
Robert Nilsson

.....
Stefan Dennevi

.....
Ulf Berggren

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Tiina Berggren

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Astrakan i Sollentuna, org.nr. 716421-2834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Astrakan i Sollentuna 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Astrakan i Sollentuna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tina Berggren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:12:34



MIKLOS MOLNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 21:23:13



STEFAN DENNEVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:44:33



ULF BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:20:24



ANN-CHRISTIN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:41:46



JOHAN LENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 11:13:36



TIINA BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:51:57



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:37:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIINA BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:51:09



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:38:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.