



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Västerbris i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västerbris i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4761 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 2:2	1979-06-18	1979
Mensättra 2:3	1979-06-18	1979
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6398
41	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 146 objekt		6398

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 16 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Karl-Osc Eriksson	Ledamot	2017-09-14
Karin Herlitz	Ledamot	2019-05-24
Peter Bergqvist	Ledamot	2019-05-24
Björn Segendorf	Ledamot	2018-12-21
Bengt Persson	HSB-Ledamot	2016-06-16
Majvor Kronheffer	Ledamot	2015-09-12
Hanna Mankeus	Ordförande	2017-09-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Mankeus, Daniel Eriksson, Karin Herlitz och Peter Bergqvist. Därtill avgår Björn Segendorf pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Majvor Kronheffer, Björn Segendorf, Hanna Mankeus, Karin Herlitz.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christina Swartz med Maria Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karl-Erik Kristiansson (sammankallande), Lena Juhlin, Maud Hagman, samt Daniel Stannell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 12 medlemmar, inga fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 4%.

Årsavgiften har höjts med 5% 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-26.

Omläggning av lån, 11,5 mkr.

Bevakningskameror installerade på parkeringsdäck och i garage.

Postlådor installerade i föreningslokalens hall.

Vattenskada i bastu och föreningslokalens hall. Renovering påbörjad hösten 2022.

Anbudsfordrande för renovering av betongkonsoller till balkongerna (renoveringen sker 2023)

Antaget anbud för mindre renovering av skyddsrummet (renovering sker 2023)

Antaget anbud för målning av förrådsbodar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av tak på bostadshus, 2020-2021

Årtal	Ändamål
2021	Byte av tak på bostadshusen
2017	Stamspolning
2021	Radonmätning
2019	Energideklaration

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av betongkonsoller till balkonger
2023	Byte av fönster och altandörrar
2023	Mindre renovering av skyddsrummet
2023	Byte av elcentral i tvättstugan
2023	Målning av förrådsbodar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	199	224	185	214	227
Skuldsättning, kr/kvm	4 928	4 959	4 986	4 168	3 351
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	5
Energikostnad, kr/kvm	239	247	223	216	213
Driftskostnad, kr/kvm	498	454	480	452	405
Årsavgifter, kr/kvm	676	654	644	628	622
Totala intäkter, kr/kvm	733	711	700	684	684
Nettoomsättning, tkr	4 691	4 545	4 473	4 372	4 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	113	623	681	811	806
Soliditet, %	17	17	15	15	16

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	2 794 506	0	0	2 794 506
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 088 246	0	1 612 398	7 700 644
S:a bundet eget kapital, kr	8 882 752	0	1 612 398	10 495 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 048 555	622 972	-1 612 398	-4 037 981
Årets resultat, kr	622 972	-622 972	113 152	113 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 425 583	0	-1 499 246	-3 924 829
S:a eget kapital, kr	6 457 169	0	113 152	6 570 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 935 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 602 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	-2 425 583
Årets resultat, kr	113 152
Reservation till underhållsfond, kr	-1 935 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	322 602
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 924 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 924 829

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	4 691 129	4 544 935
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 887 897	-2 678 976
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 714	-53 590
Planerat underhåll		-322 602	-168 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 049	-174 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-837 532	-643 785
Summa rörelsekostnader		-4 346 795	-3 719 866
Rörelseresultat		344 334	825 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 535	2 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-239 717	-204 116
Summa finansiella poster		-231 182	-202 098
Årets resultat		113 152	622 972

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 132 184	35 969 402
Inventarier och maskiner	Not 8	1	315
Pågående nyanläggningar	Not 9	75 000	0
		<u>35 207 185</u>	<u>35 969 717</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	766	766
		<u>766</u>	<u>766</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 207 951</u>	<u>35 970 483</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-598	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 379 462	1 544 061
Placeringskonto HSB Stockholm		2 376 174	1 368 392
Övriga fordringar	Not 11	5 113	464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	183 494	166 743
		<u>3 943 645</u>	<u>3 079 660</u>
Kassa och bank	Not 13	4 881	16 299
Summa omsättningstillgångar		<u>3 948 526</u>	<u>3 095 960</u>
Summa tillgångar		<u>39 156 477</u>	<u>39 066 443</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 794 506	2 794 506
Yttre underhållsfond		7 700 644	6 088 246
		<u>10 495 150</u>	<u>8 882 752</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 037 981	-3 048 555
Årets resultat		113 152	622 972
		<u>-3 924 828</u>	<u>-2 425 583</u>
Summa eget kapital		<u>6 570 322</u>	<u>6 457 169</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 339 562	20 045 187
		<u>7 339 562</u>	<u>20 045 187</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 194 766	11 686 875
Leverantörsskulder		227 677	137 892
Skatteskulder		7 359	11 573
Fond för inre underhåll		140 583	143 503
Övriga skulder	Not 16	4 232	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	671 976	583 983
		<u>25 246 593</u>	<u>12 564 086</u>
Summa skulder		<u>32 586 155</u>	<u>32 609 273</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 156 477</u>	<u>39 066 443</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	113 152	622 972
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	837 532	643 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 684	1 266 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 802	44 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	174 616	-1 174 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 104 498	137 192
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-75 000	-497 676
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-75 000	-497 676
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-197 734	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-197 734	-170 000
Årets kassaflöde	831 765	-530 484
Likvida medel vid årets början	2 928 753	3 459 236
Likvida medel vid årets slut	3 760 517	2 928 752

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % 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 21 542 586 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 328 004	4 181 589
Hyrer	345 510	351 570
Övriga intäkter	37 855	38 518
Bruttoomsättning	4 711 369	4 571 677
Avgifts- och hyresbortfall	-20 240	-26 740
Hyresförluster	0	-2
	4 691 129	4 544 935
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	305 202	163 334
Reparationer	334 578	254 702
El	186 787	123 607
Uppvärmning	905 527	999 048
Vatten	434 607	456 674
Sophämtning	162 744	127 486
Fastighetsförsäkring	81 403	76 078
Kabel-TV och bredband	40 415	39 144
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	120 768	115 088
Förvaltningsarvoden	302 084	300 105
Övriga driftkostnader	13 782	23 711
	2 887 897	2 678 976
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 168	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 030	20 902
Administrationskostnader	25 240	12 518
Extern revision	14 000	4 250
Konsultkostnader	47 356	0
Medlemsavgifter	15 920	15 920
	132 714	53 590
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 002	118 248
Revisionsarvode	2 380	2 365
Övriga arvoden	9 520	18 008
Löner och övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	35 147	35 943
	166 049	174 564
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	530	499
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7 782	1 405
Övriga ränteintäkter	223	114
	8 535	2 018
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	238 043	202 429
Övriga räntekostnader	1 674	1 687
	239 717	204 116

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	41 076 387	27 666 183
Anskaffningsvärde mark	1 783 720	1 783 720
Årets försäljning/utrangeringar	0	-212 979
Årets investeringar	0	497 765
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	13 125 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 860 107	42 860 197
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 890 705	-6 465 138
Årets avskrivningar	-837 217	-638 546
Årets försäljning/utrangeringar	0	212 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 727 922	-6 890 705
Utgående bokfört värde	35 132 184	35 969 492
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 140 000	1 004 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	39 000 000
Summa taxeringsvärde	124 140 000	97 004 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	52 825	52 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 825	52 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 510	-47 271
Årets avskrivningar	-314	-5 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 824	-52 510
Bokfört värde	1	315
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	13 125 508
Omklassificering till byggnad	0	-13 125 508
Årets investeringar	75 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	766	766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	766	766
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 113	464
	5 113	464

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	183 494 183 494	166 743 166 743			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank				
Handkassa	0	1 058			
Handelsbanken	4 881 4 881	15 241 16 299			
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	495982	0,64%	2023-06-30	12 705 625	140 000
Stadshypotek AB	507886	0,60%	2024-09-30	7 339 562	0
Stadshypotek AB	573021	2,96%	2023-09-01	11 489 141	230 936
				31 534 328	370 936
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 679 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 339 562
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				32 272 062	32 272 062
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld	24 194 766 24 194 766		11 686 875 11 686 875		
Not 16	Övriga skulder				
Övriga kortfristiga skulder	4 232 4 232		260 260		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	51 463		27 188		
Förutbetalda hyror och avgifter	417 722		364 958		
Övriga upplupna kostnader	202 791 671 976		191 837 583 983		
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 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Persson

.....
Björn Segendorf

.....
Daniel Karl-Osc Eriksson

.....
Hanna Mankeus

.....
Karin Herlitz

.....
Majvor Kronheffer

.....
Peter Bergqvist

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christina Schwarz

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerbris i Nacka, org.nr. 716416-4761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerbris 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Swartz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

HANNA MANKEUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:33:38



BJÖRN SEGENDORF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 07:25:40



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 20:33:23



DANIEL KARL-OSC ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:14:41



KARIN HERLITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:32:25



MAJVOR KRONHEFFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 22:07:17



PETER BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:37:32



CHRISTINA SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:19:13



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 17:37:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTINA SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:22:21



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 17:37:07



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.