



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Borgågatan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769607-1336 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Nystad 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-07-01	1976

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
1	lokaler (hyresrätt)	40
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5803
6	lägenheter (hyresrätt)	454
Totalt 83 objekt		6297

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 51 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Helsingfors GA:1	G:A	716416-9265		Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Svensson	Ordförande	2020-08-20	
Hans Johnson	Ledamot	2020-08-20	
Urszula Lublinn	Ledamot	2017-08-10	
Diar Othman	Ledamot	2014-08-19	
Boshra Hawaz Ali	Ledamot	2020-08-20	
Filiz Kaya	Ledamot	2013-10-28	
Leila Hassan Said	Ledamot	2015-06-09	
Cynthia Gabriel Lorentzon	Ledamot	2021-04-07	2022-09-15
Erdem Tirpan	Ledamot	2022-09-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filiz Kaya, Hans Johansson och Diar Othman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Urszula Lublinn, Diar Othman, Eva Svensson, Filiz Kaya.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Sausan Chowdhury och Hamideh Sarmast, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11. På stämman deltog 15 medlemmar.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-27.

Takarbetet färdigställdes av Nynäs Tak.

Hissrenovering i 2an, 8an och 10an påbörjades. Materialet levererades till alla hissar.

Renovering av hyreslägenheter. Badrum i 4an, målning av flera rum i 2an,

Utbyte av armaturer i portarna.

Iagning av fasaden uppe vid taket vid 4an.

De senaste 5 år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Byte av låssystem
2019	Renovering av tak i radhusen och byte av fläktar
2019 - 2020	Fortsatt byte av fläktaggregat
2020	Radonkontroll genomfört på alla lägenheter
2021	Underhållsrenovering av hyreslägenheterna
2021	Renovering av tak på stora huset

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

Årtal	Ändamål
2023	Hissarna färdigställs
2026	Stambyte
2023-2027	Viss renovering av hyresrätterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	140	108	129	1
Skuldsättning, kr/kvm	2 692	2 692	2 692	2 692	2 692
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	249	240	218	228	229
Driftskostnad, kr/kvm	658	660	670	654	762
Årsavgifter, kr/kvm	810	810	786	776	759
Totala intäkter, kr/kvm	851	822	803	806	785
Nettoomsättning, tkr	5 359	5 175	5 055	5 074	4 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	-464	-513	-326	-1 101
Soliditet, %	55	54	56	55	54

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	15 822 576	0	0	15 822 576
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 819 364	0	0	13 819 364
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 373 813	0	576 000	2 949 813
S:a bundet eget kapital, kr	32 015 753	0	576 000	32 591 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 437 653	-463 693	-576 000	-10 477 346
Årets resultat, kr	-463 693	463 693	41 628	41 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 901 346	0	-534 372	-10 435 718
S:a eget kapital, kr	22 114 407	0	41 628	22 156 035

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 596 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 000 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	-9 901 346
Årets resultat, kr	41 628
Reservation till underhållsfond, kr	-596 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 435 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 435 718

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

18

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 358 620	5 174 968
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 801 724	-3 797 087
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 402	-122 218
Planerat underhåll		-20 000	-341 221
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-244 674	-238 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-943 878	-1 004 850
Summa rörelsekostnader		-5 106 678	-5 503 881
Rörelseresultat		251 942	-328 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 213	2 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-212 528	-137 406
Summa finansiella poster		-210 314	-134 780
Årets resultat		41 628	-463 693

A

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 553 579	36 497 457
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 230 848	0
		<u>36 784 427</u>	<u>36 497 457</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 784 927</u>	<u>36 497 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		158 110	103 383
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 289 366	3 812 155
Övriga fordringar	Not 10	182 115	74 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	244 986	308 790
		<u>2 874 577</u>	<u>4 299 074</u>
Kassa och bank	Not 12	321 553	652
Summa omsättningstillgångar		<u>3 196 130</u>	<u>4 299 726</u>
Summa tillgångar		<u>39 981 058</u>	<u>40 797 683</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 822 576	15 822 576
Upplåtelseavgifter		13 819 364	13 819 364
Yttre underhållsfond		2 949 813	2 373 813
		<u>32 591 753</u>	<u>32 015 753</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 477 346	-9 437 653
Årets resultat		41 628	-463 693
		<u>-10 435 718</u>	<u>-9 901 346</u>
Summa eget kapital		<u>22 156 035</u>	<u>22 114 407</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 750 000	6 750 000
		<u>6 750 000</u>	<u>6 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 200 000	10 200 000
Leverantörsskulder		141 321	381 370
Skatteskulder		251	0
Övriga skulder	Not 15	0	57 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	733 451	1 294 788
		<u>11 075 023</u>	<u>11 933 276</u>
Summa skulder		<u>17 825 023</u>	<u>18 683 276</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 981 058</u>	<u>40 797 683</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	41 628	-463 693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	943 878	1 004 850
Kassaflöde från löpande verksamhet	985 506	541 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 292	-97 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-858 253	762 712
Kassaflöde från löpande verksamhet	28 960	1 206 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 230 848	-1 616 251
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 230 848	-1 616 251
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-1 201 888	-409 695
Likvida medel vid årets början	3 812 807	4 222 502
Likvida medel vid årets slut	2 610 919	3 812 807

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 2% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5%.

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. Beskattnings 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 1 463 423 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 700 844	4 700 844
Hyror	523 501	453 923
Övriga intäkter	137 999	20 210
Bruttoomsättning	5 362 344	5 174 977
Avgifts- och hyresbortfall	-3 724	0
Hyresförluster	0	-9
	5 358 620	5 174 968
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	470 071	459 252
Reparationer	470 622	456 439
El	244 659	163 753
Uppvärmning	1 017 457	1 065 905
Vatten	305 724	280 927
Sophämtning	298 309	327 848
Fastighetsförsäkring	109 034	111 276
Kabel-TV och bredband	30 091	35 251
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 766	214 024
Förvaltningsarvoden	311 997	303 629
Tomträttsavgäld	355 900	355 900
Övriga driftkostnader	27 095	22 882
	3 801 724	3 797 087
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	3 950
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 821	21 412
Administrationskostnader	36 750	68 368
Extern revision	12 500	11 688
Konsultkostnader	8 531	0
Medlemsavgifter	16 800	16 800
	96 402	122 218
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 200	190 400
Revisionsarvode	7 245	7 140
Övriga arvoden	4 830	2 380
Sociala avgifter	39 399	38 585
	244 674	238 505
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 362	2 156
Ränteintäkter skattekonto	320	13
Övriga ränteintäkter	531	457
	2 213	2 626
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	212 168	137 031
Övriga räntekostnader	360	375
	212 528	137 406

A

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	45 738 525	44 122 274
Årets investeringar	0	1 616 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 738 525	45 738 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 241 068	-8 236 217
Årets avskrivningar	-943 878	-1 004 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 184 945	-9 241 068
Utgående bokfört värde	35 553 579	36 497 457
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	50 552 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	242 000	330 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	21 352 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	86 000	91 000
Summa taxeringsvärde	60 728 000	72 325 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 230 848	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 230 848	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	182 115	43 503
Skattefordran	0	31 243
	182 115	74 746
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	244 986	308 790
	244 986	308 790

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Kassa och bank						
	Handelsbanken	652	652				
	Swedbank	320 901	0				
		<u>321 553</u>	<u>652</u>				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2657148942	2,52%	2023-01-28	10 200 000	0	
	Swedbank	2852044474	1,05%	2026-02-25	6 750 000	0	
					16 950 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 950 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 750 000	
	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					24 700 000	24 700 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 200 000	10 200 000	
					<u>10 200 000</u>	<u>10 200 000</u>	
Not 15	Övriga skulder						
	Källskatt				0	57 118	
					<u>0</u>	<u>57 118</u>	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				52 175	17 541	
	Förutbetalda hyror och avgifter				347 836	410 310	
	Övriga upplupna kostnader				333 440	866 937	
					<u>733 451</u>	<u>1 294 788</u>	

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 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/4-23



Boshra Hawaz Ali



Diar Othman



Erdem Tirpan



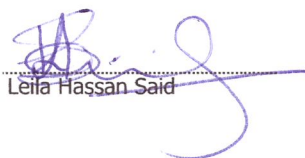
Eva Svensson



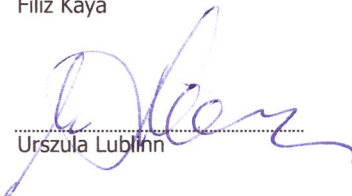
Filiz Kaya



Hans Johnson

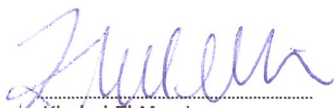


Leila Hassan Said



Urszula Lublin

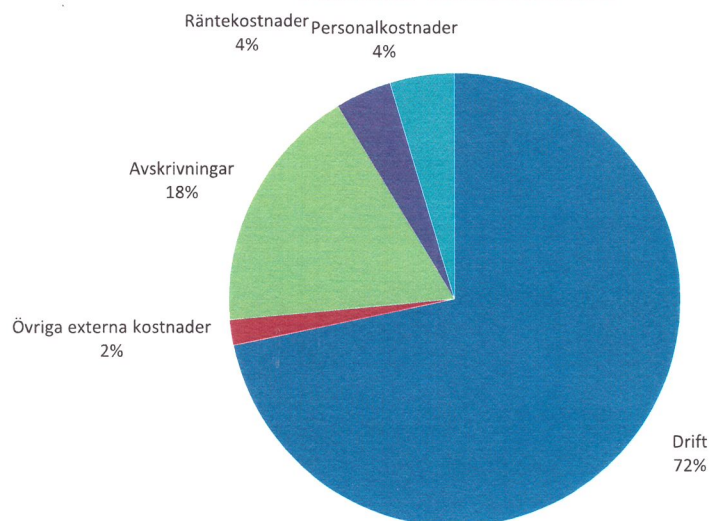
Vår revisionsberättelse har 18 -04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Khaled El Masri
Av föreningen vald revisorJoakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

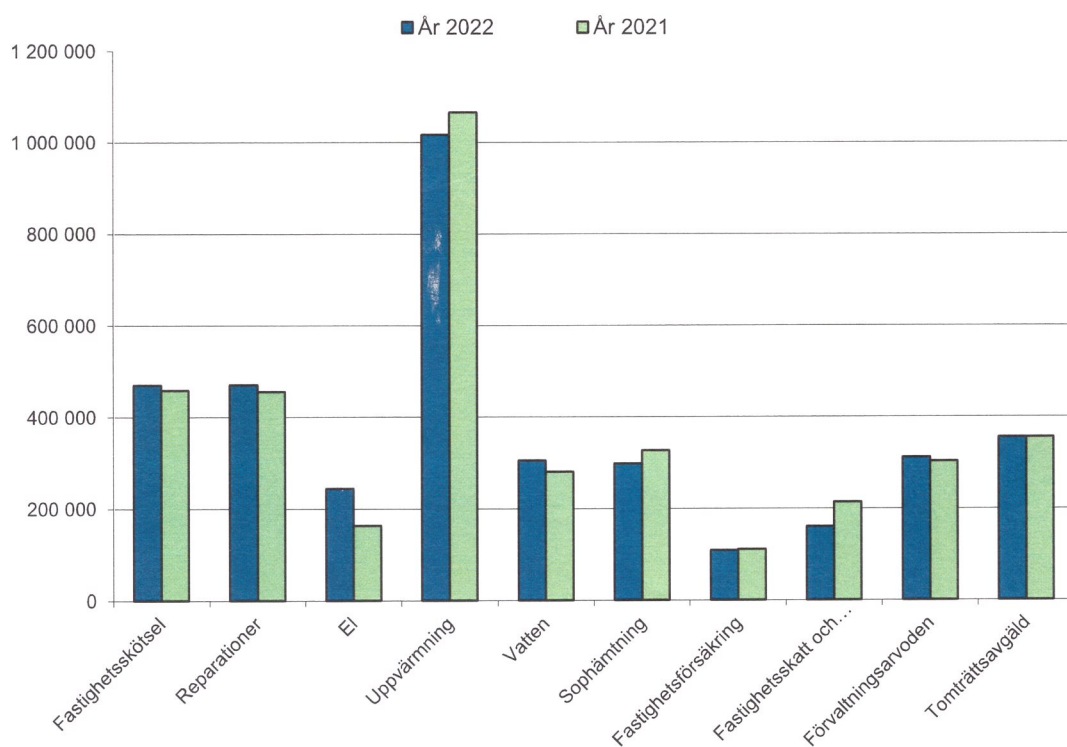


HSB Brf Borgågatan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgågatan i Stockholm, org.nr. 769607-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgågatan i Stockholm 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 Borgågatan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

18/4-2023

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Khaled El Masri
Av föreningen vald revisor