



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tinget i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0895 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 384:1	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
246	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	708
215	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16993
Totalt 465 objekt		17701

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 72 st 2 rok, 63 st 3 rok, 50 st 4 rok, 9 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:38	G:A	717905-7455		Gångväg och trappor, Utebelysning, Dagvattenledning inklusive brunnar, Gräsarmerad yta
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455		Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Olof Andreas Lundström	Ordförande	2021-06-09
Tommy Carl Eric Eriksson	Ledamot	2022-06-13
Jukka Laari	Ledamot	2022-06-13
Hans Tillberg	Ledamot	2017-06-01
Anders Hallqvist	Ledamot	2017-06-01
Madeleine Bergquist	Ledamot	2016-06-13
Patrik Nilsson	Ledamot	2019-06-05
Sanna Jonsson	Ledamot	2019-06-05
Johanna Larsson	Ledamot	2019-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundström, Johanna Larsson, Sanna Jonsson och Patrik Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Madeleine Bergquist, Daniel Olof Andreas Lundström, Patrik Nilsson, Sanna Jonsson, Johanna Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Nils Cronstedt med Christer Wistrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tarja Bergenheim och Birgitta Wistrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjdes med 10 % from den 1 januari 2023.

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 2022-10-04.

Under året har det genomförts 13 st överlåtelse, och i samband med överlåtelseerna gör föreningens fastighetsförvaltare, Nytorget en avsyn av lägenheterna för att säkerställa att lägenheterna är renoverade eller ombyggda på sätt som följer de riktlinjerna som gäller. Ev. anmärkningar delges säljaren av lägenheten.

Pga av omvärldsläget har vi flyttat fram en del av det planerade underhållet (icke akut) under 2022 till 2024-2025.

Räntesatserna har ökat markant under året och föreningen har nu en mix av bundna lån på 1 och 2 år samt rörliga, mot enbart rörliga fram tills sommaren 2022.

Elpriserna har ökat gradvis under hösten och energibesparande underhåll och åtgärder har prioriterats och tidigare lagts från 2023 års plan (belysning trapphus etc).

Under sensommaren/hösten firade föreningen sitt mycket uppskattade 30-års jubileum som var uppskjutet tidigare pga covid.

Följande åtgärder har utförts under 2022:

- Byte av entrébelysning och sensorstyrd ledbelysning i trapphusen (framskjutet från planerad start 2023)
- Renovering av innergården port 30-40
- lordningsställt hobbyrum port 16
- Uppfräschning av duschrum i föreningslokal
- Installation av 21 el-laddstolpar (totalt nu 31st i föreningen)
- Slutförd renovering och målning av fönster
- Beskärning av kastanjträd i lunden
- OVK genomförd
- Radonmätning genomförd utan anmärkning
- Besiktning av skyddsrum och uppdatering genomförd

Följande åtgärder var planerade till 2022-2023 men skjuts upp med anledning av det ekonomiska läget:

- 2024 Målning av sockelfasad upp till 4 meter
- 2024 Byte av spaljé på garagets norrsida
- 2024 Byte av ventilation i föreningslokalen
- 2024-2025 Trapphusmålning och digitala anslagstavlor
- 2025 Renovering av bastu

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

- 2023 Spolning av köksstammar
- 2024-2025 Renovering av innergård runt föreningshuset samt gräsplan port 24-26
- 2025 Tvätt av balkongsskärmar
- 2025-2027 Byte av entrépartier
- 2026 Målning av murar utanför entréer
- 2026 Spolning av samtliga stammar
- 2030 Renovering av undertak och takpannor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 305 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 303.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	269	402	364	304	359
Skuldsättning, kr/kvm	9 439	9 643	9 846	10 117	10 343
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	204	161	133	166	158
Driftskostnad, kr/kvm	552	461	464	500	439
Årsavgifter, kr/kvm	803	803	803	803	803
Totala intäkter, kr/kvm	913	907	906	906	902
Nettoomsättning, tkr	16 164	16 066	16 028	16 032	15 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 997	849	1 445	559	1 265
Soliditet, %	25	25	25	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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 592 837	0	0	50 592 837
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 665 953	0	0	2 665 953
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	53 258 790	0	0	53 258 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 205 544	849 298	0	6 054 842
Årets resultat, kr	849 298	-849 298	-2 996 587	-2 996 587
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 054 842	0	-2 996 587	3 058 255
S:a eget kapital, kr	59 313 632	0	-2 996 587	56 317 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 000 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	6 054 842
Årets resultat, kr	-2 996 587
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 058 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 058 255

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	16 164 393	16 066 359
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 733 939	-7 313 230
Övriga externa kostnader	Not 3	-475 379	-328 894
Planerat underhåll		-3 668 687	-2 186 181
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-584 900	-531 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 084 865	-4 084 865
Summa rörelsekostnader		<u>-17 547 770</u>	<u>-14 445 110</u>
Rörelseresultat		-1 383 376	1 621 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 418	6 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 632 629	-778 801
Summa finansiella poster		<u>-1 613 211</u>	<u>-771 951</u>
Årets resultat		-2 996 587	849 298

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 220 541 463	224 603 353
Inventarier och maskiner	Not 8 0	22 975
	<u>220 541 463</u>	<u>224 626 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>220 541 963</u>	<u>224 626 828</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7 659	19 345
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 317 473	2 184 608
Placeringskonto HSB Stockholm	3 035 812	5 025 050
Övriga fordringar	Not 10 129 429	167 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 513 867	530 997
	<u>5 004 240</u>	<u>7 927 062</u>
Kassa och bank	Not 12 1 393 133	119 869
Summa omsättningstillgångar	<u>6 397 372</u>	<u>8 046 931</u>
Summa tillgångar	<u>226 939 335</u>	<u>232 673 759</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter	<u>2 665 953</u>	<u>2 665 953</u>
	53 258 790	53 258 790
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 054 842	5 205 544
Årets resultat	<u>-2 996 587</u>	<u>849 298</u>
	3 058 255	6 054 842
Summa eget kapital	<u>56 317 045</u>	<u>59 313 632</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>73 157 335</u>	<u>0</u>
	73 157 335	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 93 925 321	170 682 656
Leverantörsskulder	926 844	313 566
Fond för inre underhåll	42 077	287 199
Övriga skulder	Not 15 1 251 935	92 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 318 779</u>	<u>1 984 073</u>
	97 464 955	173 360 128
Summa skulder	170 622 290	173 360 128
Summa eget kapital och skulder	<u>226 939 335</u>	<u>232 673 759</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 996 587	849 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 084 865	4 084 865
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 088 279	4 934 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	66 450	-123 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	862 162	-120 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 016 890	4 690 637
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 600 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 600 000	-3 600 000
Årets kassaflöde	-1 583 110	1 090 637
Likvida medel vid årets början	7 329 527	6 238 890
Likvida medel vid årets slut	5 746 417	7 329 527

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 1,5 % 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 91 354 539 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 647 439	13 652 916
Individuell mätning el	18 072	20 635
Hyror	2 466 092	2 334 947
Övriga intäkter	110 962	118 486
Bruttoomsättning	<u>16 242 565</u>	<u>16 126 984</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-73 632	-60 482
Hyresförluster	-4 540	-143
	16 164 393	16 066 359
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 516 056	1 409 827
Reparationer	1 271 729	838 247
El	1 976 781	612 883
Uppvärmning	627 185	1 228 101
Vatten	1 030 775	1 031 345
Sophämtning	227 594	248 672
Fastighetsförsäkring	351 803	321 463
Kabel-TV och bredband	379 179	381 458
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	516 104	454 984
Förvaltningsarvoden	789 462	749 510
Övriga driftkostnader	47 271	36 739
	8 733 939	7 313 230
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	76 286	100 783
Förbrukningsinventarier och varuinköp	102 139	24 923
Administrationskostnader	212 949	120 434
Extern revision	20 625	19 375
Medlemsavgifter	63 380	63 380
	475 379	328 894
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	426 547	380 796
Revisionsarvode	16 099	15 867
Övriga arvoden	16 100	15 866
Sociala avgifter	126 154	113 710
Övriga personalkostnader	0	5 701
	584 900	531 940
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	974	987
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10 762	5 020
Ränteintäkter skattekonto	220	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 825	0
Övriga ränteintäkter	637	843
	19 418	6 850
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 631 076	777 518
Övriga räntekostnader	1 553	1 283
	1 632 629	778 801

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	266 621 922	266 621 922
Anskaffningsvärde mark	9 916 000	9 916 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 537 922	276 537 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 934 569	-47 872 679
Årets avskrivningar	-4 061 890	-4 061 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 996 459	-51 934 569
Utgående bokfört värde	220 541 463	224 603 353
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 360 000	1 984 000
Summa taxeringsvärde	443 360 000	323 984 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	434 713	434 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 713	434 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-411 738	-388 763
Årets avskrivningar	-22 975	-22 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 713	-411 738
Bokfört värde	0	22 975
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	925	15 144
Skattefordran	90 799	151 919
	91 724	167 063
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	513 867	530 997
	513 867	530 997
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	211 159	119 869
Övriga bankkonton	1 181 974	0
	1 393 133	119 869

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758272195	2,91%	2023-06-30	67 435 896	0
Nordea	39758306618	3,57%	2023-12-01	26 489 425	1 000 000
Nordea	39758319183	3,98%	2024-12-30	73 157 335	0
				167 082 656	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					162 082 656
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					73 157 335
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				235 911 000	235 911 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				93 925 321	170 682 656
				93 925 321	170 682 656
Not 15 Övriga skulder					
Momsskuld				0	26 001
Källskatt				70 001	66 634
Övriga kortfristiga skulder				1 181 934	0
				1 251 935	92 635
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				113 987	6 086
Förutbetalda hyror och avgifter				92 682	1 306 875
Övriga upplupna kostnader				1 112 110	671 112
				1 318 779	1 984 073

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Hallqvist

Daniel Olof Andreas Lundström

Hans Tillberg

Johanna Larsson

Jukka Laari

Madeleine Bergquist

Patrik Nilsson

Sanna Jonsson

Tommy Carl Eric Eriksson

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Nils Cronstedt
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Tinget 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils Cronstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

**DANIEL OLOF ANDREAS
LUNDSTRÖM**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:14:20



JUKKA LAARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:17:00



ANDERS HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:17:01



HANS TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:00:30



SANNA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:55:31



TOMMY CARL ERIC ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:26:22



JOHANNA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:31:00



MADELEINE BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:24:10



PATRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:09:57



NILS CRONSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:52:38



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:06:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

NILS CRONSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:55:01



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:07:11



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.