

Årsrapport



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF HÖGVRETEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Högvreten i Salem, 716419-8587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berget 4, som byggdes år 1988, i vilken man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 49 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 049 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 50 carport- och parkeringsplatser som hyrs ut till de boende.

Styrelse

Gundel Läck	Ordförande
Lars Olsson	Vice ordförande/Sekreterare
Inga-Lill Davidsson	Ledamot/Studieombud
Astrid Eklund	Ledamot
Peter Szczycinski	Ledamot
Bo Hellqvist	Ledamot
Josefine James	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har närvarat på kurser enligt nedan:

- om ränta och försäljning av bostäder
- sekreterarutbildning
- fastighetsmässan i Södertälje med olika aktörer
- information inför upphandling av ny elleverantör
- ordförandeträff
- kvinnligt nätverk

Revisor

Revisor har varit Klas Pettersson, ordinarie, med Britt-Sofie Söder som ersättare, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Jessica Blomqvist, sammankallande, samt Anna Turegård.

Vicevärd

Anställda vicevärdar har varit Anna Szczycinski och Lars Norrby. *oz*

Anställda

Sedan 2019-11-01 är Jessica Blomqvist anställd på deltid för trappstädningen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Securitas
SRV
Entelios
Vattenfall
Telenor
Tele2
PW Hiss och EI AB
KIWA Inspecta AB
Schneider
Södertörns fjärrvärme
Salems kommun
Tvättstugeteknik
Protector

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning och gräsklippning
Jour fastigheten
Renhållning inkl. matavfall
EI, from. 2023-01-01 kommer Telge Energi att vara elleverantör till föreningen
Elnät
Gruppanslutet bredband och telefoni
Gruppanslutet TV
Service hissar
Hissbesiktning vartannat år
Värmecentral
Värme
Vatten
Översyn tvättstugor
Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-10-22.

Årets investeringar

Ett större arbete har utförts på trädäcket, trappan och staketen vid Samlan.

Årets utförda underhåll

Under året har tvättmaskinen i C-porten och Torktummlaren i A-porten bytts ut.

Aqua Avloppsrensning har gjort förbättringar i c:a 10 lägenheter där man besvärats av dålig lukt troligtvis p.a.a. gamla golvbrunnar. De har också genomfört kamerabesiktning av avloppen under fastigheten och ut mot gatan. Inga problem upptäcktes. Rören är av plast vilket gör att de inte kan rosta sönder.

Trädbeskäring.

Rengöring av värmeväxlare.

Planerna att montera en rutschbana vid klätterställningen gick inte att utföra då det saknas utrymme enligt gällande EU-regler.

07

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2023-01-01.

Alla parkeringsplatser höjs med 100 kr per månad from, 2023-04-01.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade 60 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Värme - byte apparatskåp samt styrning	2023	
Fönster	2025	-
EI	2033	-
Stammar	2033	-

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Diverse målning och underhåll av fönster vid Samlån	2023	100
Målning, tvättstuga	2025	45
Asfaltering	2032	02

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 718 995	-	5 458 484	893 828	49 472
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			55 000	-55 000	
Uttag ur yttre fond			-111 763	111 763	
Balanseras i ny räkning				49 472	-49 472
Årets resultat					3 334
Vid årets utgång	4 718 995	-	5 401 721	1 000 063	3 334

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	3 391 742	3 375 329	3 370 415	3 363 615	3 206 610
Årets resultat	3 334	49 472	323 244	-371 852	9 305
Soliditet %	34	32	32	31	32
Likviditet %	192	388	348	131	99
Snittränta lån den 31/12 %	2,7	2,9	2,8	2,9	3,3
Räntekänslighet %	6,4	7	7,1	7,1	7
Årsavgift i kr/ kvm	801	801	801	801	763
Skuldsättning i kr/ kvm	5 137	5 614	5 655	5 697	5 360
Sparande i kr/ kvm	274	241	296	253	201
Energikostnad i kr/ kvm	137	142	120	126	139

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: Räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta. 07

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 633 681	1 745 121
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		3 391 742	3 375 329
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 947	2 479
Minskning av kortfristiga fordringar		-	519 857
Ökning av kortfristiga skulder		-	17 352
Summa årets flöde in		3 396 689	3 915 017
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 295 171	-1 354 111
Övriga externa kostnader		-209 153	-191 599
Underhåll enligt plan		-257 674	-111 763
Personalkostnader		-200 832	-197 366
Köp av anläggningstillgångar		-425 192	-345 000
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-580 858	-659 149
Ökning av kortfristiga fordringar		-13 379	-
Minskning av kortfristiga skulder		-8 050	-
Amortering av lån		-1 931 308	-167 469
Summa årets flöde ut		-4 921 617	-3 026 457
Summa av kassaflödet		-1 524 928	888 560
Likvida medel vid årets början		2 633 681	1 745 121
Likvida medel vid årets slut		1 108 753	2 633 681

02


Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 000 062
Årets resultat	<u>3 334</u>
Summa	1 003 396

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-257 674
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	54 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 207 070</u>
	1 003 396

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 391 742	3 375 329
Summa rörelseintäkter		3 391 742	3 375 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 295 171	-1 354 111
Övriga externa kostnader	4	-209 153	-191 600
Underhåll enligt plan	5	-257 674	-111 763
Personalkostnader och arvoden	6	-200 832	-197 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-849 667	-814 347
Rörelseresultat		579 245	706 142
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 947	2 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 858	-659 149
Resultat efter finansiella poster		3 334	49 472
Årets resultat		3 334	49 472

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 061 648	31 486 123
		<u>31 061 648</u>	<u>31 486 123</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 062 148</u>	<u>31 486 623</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	200
Övriga fordringar		215 355	173 183
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 103 228	2 629 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 280	154 053
		<u>1 444 043</u>	<u>2 957 392</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	5 525	3 725
Summa omsättningstillgångar		<u>1 449 568</u>	<u>2 961 117</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 511 716</u>	<u>34 447 740</u>

07

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 718 995	4 718 995
Fond för yttre underhåll		5 401 721	5 458 484
		<u>10 120 716</u>	<u>10 177 479</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 000 062	893 828
Årets resultat		3 334	49 472
		<u>1 003 396</u>	<u>943 300</u>
Summa eget kapital		<u>11 124 112</u>	<u>11 120 779</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 797 250	11 634 840
		<u>13 797 250</u>	<u>11 634 840</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 003 027	11 096 745
Leverantörsskulder		132 448	142 983
Övriga kortfristiga skulder	11	28 663	33 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	426 216	419 136
		<u>7 590 354</u>	<u>11 692 121</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 511 716</u>	<u>34 447 740</u>

02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %. Markanläggningar skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 243 312	3 243 312
Hyror, P-platser	116 800	116 400
Övriga intäkter	31 630	15 617
Summa	3 391 742	3 375 329

07

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	201 559	199 286
Fastighetsskötsel	156 732	161 159
Försäkringar	82 111	54 430
Kabel-tv/ bredband	141 334	140 135
Kommunal fastighetsavgift	74 431	71 491
Löpande underhåll	55 883	39 455
Försäkringsärende	-	67 438
Sophantering	66 701	67 032
Uppvärmning	354 214	375 256
Vatten och avlopp	156 275	155 661
Övriga driftskostnader	5 931	22 768
Summa	1 295 171	1 354 111

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	131 204	128 315
Föreningsverksamhet	2 122	3 962
Konsultarvoden	4 250	24 069
Kontorsmaterial och trycksaker	8 135	3 714
Medlemsavgift HSB	19 700	19 700
Pantförskrivningsavgifter	4 782	-
Revisionsarvoden	14 850	10 625
Underhållsplan	7 868	-
Överlåtelseavgifter	7 158	-
Övrigt	9 084	1 215
Summa	209 153	191 600

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	97 345	51 888
Markytor	27 375	-
Underhåll av värmeväxlaren	109 916	-
Stammar	23 038	59 875
Summa	257 674	111 763

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	66 000	68 000
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	48 312	47 592
Löner till anställda	42 336	41 580
Övriga arvoden	3 000	-
Arbetsgivaravgifter	37 184	36 194
Summa	200 832	197 366

oz

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2107.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1988
Fastighetsbeteckning: Berget 4

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 693 553	41 693 553
Ingående anskaffningsvärden mark	300 000	300 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	446 875	101 875
Årets investering byggnader	-	-
Pågående arbeten färdigställt under året	-	-
Årets investering markanläggningar	425 192	345 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 865 620	42 440 428
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 954 305	-10 139 959
Årets avskrivningar	-849 667	-814 346
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 803 972	-10 954 305
Redovisat värde vid årets slut	31 061 648	31 486 123
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	43 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 200 000	11 600 000
Summa	58 200 000	45 600 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bidrag för hissbyte år 2018	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	125 280	154 053
Summa	125 280	154 053

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	5 525	3 725
Summa	5 525	3 725

02

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	3,29	2027-06-01	7 625 437	7 663 755
Handelsbanken	1,57	2023-01-30	5 335 559	5 394 679
Handelsbanken	2,91	2025-09-01	6 339 281	6 407 629
Handelsbanken	1,75	2022-03-02	-	1 765 522
Handelsbanken	3,42	2023-03-30	1 500 000	1 500 000
Summa			20 800 277	22 731 585

Nästa års amortering beräknas uppgå till	167 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 835 559
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 797 250

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	669 872
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 962 937

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 280 000	34 280 000
Summa	34 280 000	34 280 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 531	2 490
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	24 592	24 592
Personalens källskatt	1 540	1 521
Övrigt		4 654
Summa	28 663	33 257

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	270 759	268 663
Upplupna räntekostnader	39 971	46 527
Övriga upplupna kostnader	115 486	103 946
Summa	426 216	419 136

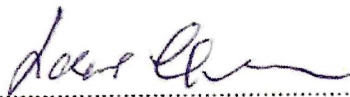
02

Underskrifter

Södertälje den 9 maj 2023



Gundel Läck



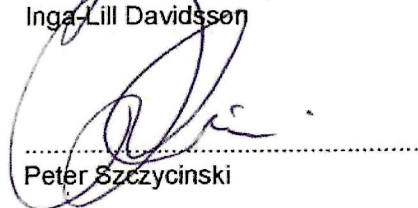
Lars Olsson



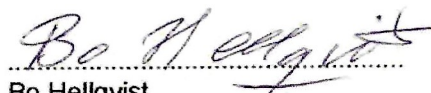
Inga-Lill Davidsson



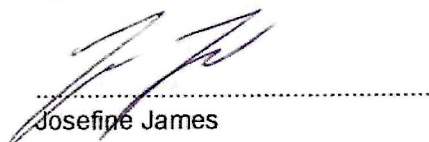
Astrid Eklund



Peter Szczycinski



Bo Hellqvist



Josefine James

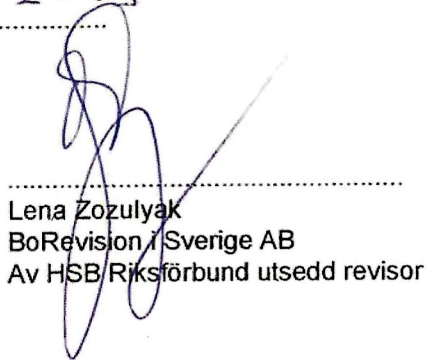


Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5-2023



Klas Pettersson
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB/Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högvreten i Salem, org.nr. 716419-8587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högvreten i Salem för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

07

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 Högvreten i Salem 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 den 21/5 2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Pettersson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje