



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF SJÖGLIMTEN

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 genomföras 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 Sjöglimten i Rönninge, 769631-0650 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 Rosstorp 11 i Salem. Under 2017-2018 bebyggdes fastigheten med tre boastadshus i vilka man upplåter lägenheter. I april 2018 flyttade bostadsrättshavarna in.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2669,5 kvm. Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 4 rok. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar. I den mån det finns vakanta platser används dessa av besökare.

Styrelse

Annika Müller-Wille	Ordförande
Pia Edlund	Sekreterare
Ulf Persson	Ledamot
Niklas Wellander	Ledamot
Magnus Arnvaller	Ledamot
Anders Niväng	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Firmatecknare har varit: Pia Edlund, Ulf Persson, Magnus Arnvaller, Niklas Wellander, Annika Müller Wille. Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Bo Lindberg, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Päivi Bergström samt Christer Holm.

Stämmor

Föreningsstämma avhölls 2022-05-05.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek för	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek för (uppsagt)	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje ek för	Snöröjning
HSB Södertälje ek för	Teknisk förvaltning
HSB Södertälje ek för	Driffteknik
Silveraxet Mark och Trädgård	Markskötsel
Telia	Telefon, Porttelefon, Kabel-TV & Bredband
Vattenfall	EI
SRV	Sophämtning
Salems Kommun	Vatten
Södertörns fjärrvärme	Värme
Jonssons fastighetsjour	Jour
Otis	Serviceavtal
Otis	Larmavtal
Tibs städtjänst	Städning
Ecoguard	IMD
P-service	Parkeringsövervakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Två-årsbesiktning av fastigheten genomfördes den 2020-09-16 - 2020-09-18 för gemensamma utrymmen, samt av föreningens 32 av 36 lägenheter. Upptäckta brister vid genomförd tvårsbesiktning har under året åtgärdats till största del. Funktionskontroll av röklucka genomförd dec 2022.

Årets investeringar

Sju laddstolpar för bilar har installerats under året.

Årets utförda underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och åtgärder gjorda. Fasadskador åtgärdade. Betongsuggor har satts upp vid gästparkeringen för att skydda fasaden. Klottersanerat muren vid vägen. Pågående försäkringsärende kring soprum.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för varmvatten och hushållsel tillkommer. En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 56 medlemmar vid årets utgång där HSB Södertälje är en medlem.

Övrigt

Nytt avtal skrivet för Markskötsel, ny leverantör är Silveraxet Mark och Trädgård AB. Trädgårdsgruppen har ordnat med blomsterarrangemang utanför vardera port. Elavtal löpte ut och nytt avtal skrivit på ett år, till högre pris. Avtal gällande rondering/tillsyn av löpande fastighetsskötsel har sagts upp per 2022-12-31 för att övergå i föreningens egna regi. Föreningen har ett beviljat bygglov för inglasning av balkonger som gäller tom 2024.

Framtida investeringar och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Femårsbesiktning sker under år 2023.

Förbättring av markplätten (gräs) mellan hus A och B, där skall perenner sättas markbegräddväxtlighet som blommor under hela säsongen.

Spolning av avloppsstammar kommer att ske under år 2023.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	96 102 000	10 218 000	441 000	-2 484 134	-417 618
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-417 618	417 618
Årets resultat					-735 275
Vid årets utgång	96 102 000	10 218 000	641 000	-3 101 752	-735 275

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 254 624	2 210 424	2 182 935	2 146 394	1 497 335
Årets resultat	-735 275	-417 618	-497 632	-891 239	-654 262
Soliditet %	76	76	76	76	76
Likviditet %	100	114	62	68	83
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	1,5	1,5	1,5
Räntekänslighet %	16,6	16,9	17,4	18,2	26,2
Årsavgift i kr/ kvm	714	703	689	663	643
Skuldsättning i kr/ kvm	11 811	11 901	11 966	12 060	12 143
Sparande i kr/ kvm	93	199	169	22	21
Energikostnad i kr/ kvm	219	186	170	180	103

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: En procent av 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.

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		601 552	406 171
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 254 624	2 210 424
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		2 929	398
Minskning av kortfristiga fordringar		25 158	-
Ökning av kortfristiga skulder		97 776	-
Summa årets flöde in		2 380 487	2 210 822
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 368 346	-1 027 602
Övriga externa kostnader		-216 493	-196 090
Underhåll enligt plan		-29 344	-
Personalkostnader		-65 539	-63 738
Köp av anläggningstillgångar		-66 500	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-357 636	-392 462
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-59 917
Minskning av kortfristiga skulder		-	-100 817
Amortering av lån		-238 975	-174 814
Summa årets flöde ut		-2 342 833	-2 015 440
Summa av kassaflödet		37 654	195 382
Likvida medel vid årets början		601 552	406 170
Likvida medel vid årets slut		639 206	601 552

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 101 752
Årets resultat	<u>-735 275</u>
Summa	-3 837 027

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-29 344
Överföring till yttre fond	201 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 008 683</u>
	-3 837 027

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 254 624	2 210 424
Summa rörelseintäkter		2 254 624	2 210 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 368 345	-1 027 602
Övriga externa kostnader	4	-216 493	-196 090
Underhåll enligt plan	5	-29 344	-
Personalkostnader och arvoden	6	-65 539	-63 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 471	-948 548
Rörelseresultat		-380 568	-25 554
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 929	398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 636	-392 462
Resultat efter finansiella poster		-735 275	-417 618
Årets resultat		-735 275	-417 618

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	134 411 486	135 300 457
		<u>134 411 486</u>	<u>135 300 457</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 411 986</u>	<u>135 300 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 455	1 276
Övriga fordringar		31 884	2
Avräkningskonto HSB Södertälje		639 206	601 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 972	130 192
		<u>745 517</u>	<u>733 022</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>745 517</u>	<u>733 022</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 157 503</u>	<u>136 033 979</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 102 000	96 102 000
Upplåtelseavgifter		10 218 000	10 218 000
Fond för yttre underhåll		641 000	441 000
		<u>106 961 000</u>	<u>106 761 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 101 752	-2 484 134
Årets resultat		-735 275	-417 618
		<u>-3 837 027</u>	<u>-2 901 752</u>
Summa eget kapital		<u>103 123 973</u>	<u>103 859 248</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 955 973	31 530 352
		<u>20 955 973</u>	<u>31 530 352</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 574 379	238 976
Leverantörsskulder		115 161	49 754
Övriga kortfristiga skulder		-	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	388 017	354 349
		<u>11 077 557</u>	<u>644 379</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 157 503</u>	<u>136 033 979</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Byggnadens livslängd 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år.

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

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 är avgiftsbefriade gällande kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret 2018, och därmed börjar föreningen betala fastighetsavgift från och med år 2033.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 904 856	1 876 704
Årsavgifter, varmvatten	63 956	68 578
Årsavgifter, el	79 212	73 488
Hyror, p-platser	182 070	187 345
Hysesbortfall	-7 600	-4 000
Övriga intäkter	32 130	8 309
Summa	2 254 624	2 210 424

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	209 576	120 868
Fastighetsskötsel	334 338	346 341
Försäkringar	48 262	46 407
Kabel-tv/ bredband	86 835	86 771
Löpande underhåll	71 498	32 742
Försäkringsärenden	58 516	2 850
Sophantering	75 346	79 105
Uppvärmning	375 293	377 401
Vatten och avlopp	99 676	73 590
Övriga driftskostnader	9 005	1 467
Rättelse tidigare års periodiserad el/vatten	-	-139 940
Summa	1 368 345	1 027 602

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	83 832	64 876
Medlemsavgift HSB	15 800	15 800
Pantförskrivningsavgifter	2 883	2 854
Revisionsarvoden	10 375	9 875
Telefoni	3 257	518
Förvaltare	87 148	98 296
Överlåtelseavgifter	4 778	2 380
Övrigt	8 420	1 491
Summa	216 493	196 090

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhåll av p-platser	8 094	-
Underhåll av ventilation, obligatorisk ventilationskontroll	21 250	-
Summa	29 344	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	48 600	47 280
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Arvode, valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 939	13 458
Summa	65 539	63 738

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2133.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	113 858 250	113 858 250
Ingående anskaffningsvärden mark	25 000 000	25 000 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	-	-
Årets investering markanläggningar	66 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 924 750	138 858 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 557 793	-2 609 245
Årets avskrivningar	-955 471	-948 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 513 264	-3 557 793
Redovisat värde vid årets slut	134 411 486	135 300 457
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	54 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 800 000	9 000 000
Summa	65 800 000	49 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telia	21 709	21 709
Fastighetsförsäkring	48 263	48 262
Övrigt	-	60 221
Summa	69 972	130 192

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut				
Handelsbanken	0,54	2024-03-30	10 733 274	10 798 258
Handelsbanken	0,90	2026-03-30	10 461 675	10 525 015
SBAB	1,97	2023-04-06	10 335 403	10 446 055
Summa			31 530 352	31 769 328

Nästa års amortering beräknas uppgå till 238 976
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 10 335 403
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 955 973

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 1 194 880
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 30 335 472

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 582 000	32 582 000
Summa	32 582 000	32 582 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	186 967	186 560
Upplupna räntekostnader	20 523	20 647
Upplupna arvoden förtroendevalda	64 000	64 000
Övriga upplupna kostnader	116 527	83 142
Summa	388 017	354 349

Underskrifter

Södertälje den

.....
Annika Müller-Wille

.....
Pia Edlund

.....
Ulf Persson

.....
Niklas Wellander

.....
Magnus Arnvaller

.....
Anders Niväng

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Bo Lindberg
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöglimten i Rönninge, org.nr. 769631-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöglimten i Rönninge 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 revisionsssed 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöglimten i Rönninge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 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 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 / 2023

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

.....
Bo Lindberg
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