



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF TORDYVELN

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 Tordyveln i Södertälje, 715600-1286 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 Tordyveln 10, som byggdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring i Volante. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 31 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 602 kvm. Föreningen upplåter 4 kommersiella lokaler, totalyta 608 kvm. Det finns även 2 förrådslokaler. På föreningens fastigheter finns totalt 63 garageplatser.

Styrelse

Ann-Kristin From	Ordförande
Karl Dennis Hulth	Ledamot, Vice ordförande
Britt Johansson	Ledamot, Sekreterare
Billy Andersson	Ledamot
Torbjörn Pettersson	Ledamot
Robert Gustavsson	HSB Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Peter Johansson samt Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Lena Brutus Pettersson och Maria Wallin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-01.

Anställda

Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare för trappstädning samt säsongsarbetare för gräsklippning.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Fastighetsskötsel
Jonssons fastighetsjour	Jour
Låshantverkar´n	Låssystem
PML	Styr- och reglerteknik
Otis	Garageportar
Brandsäkra Norden AB	Brandskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2022-09-19.

Årets utförda investeringar

Installation av passagesystem
Tätskikt, på innergården
Tak, målning och plåtarbeten

Årets utförda underhåll

Underhåll av Växlare UC, stamspolning samt byte av radiator

Årsavgifter

På grund av ökade kostnader med anledning av föreningens utförda samt kommande renoveringar höjs månadsavgiften från 2023-01-01 med 5 %.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 40 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Pågående ny- till- och ombyggnads projekt

Termostatbyten

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Tvättstuga	2023-2028
Entrédörrar	2023-2028
Målning av trapphus	2023-2028
Relining bottenplatta	2023

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	453 820	1 318 917	4 089 471	545 227
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		173 000	-173 000	
Uttag ur yttre fond		-165 052	165 052	
Balanseras i ny räkning			545 226	-545 227
Årets resultat				207 897
Vid årets utgång	453 820	1 326 865	4 626 749	207 897

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 949 586	2 900 847	2 809 830	2 780 653	2 798 742
Årets resultat	207 897	545 227	659 760	391 857	-180 268
Soliditet %	26	35	32	28	31
Likviditet %	187	406	269	235	156
Snittränta lån den 31/12 %	2,0	1,7	1,7	1,7	1,6
Räntekänslighet %	8,4	5,7	6,0	6,1	2,5
Årsavgift i kr/ kvm	797	782	759	759	759
Skuldsättning i kr/ kvm	5 426	3 621	3 686	3 748	1 601
Sparande i kr/ kvm	241	340	319	251	251
Energikostnad i kr/ kvm	178	185	158	167	175

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		2 930 976	2 037 273
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 949 586	2 900 847
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		18 534	5 768
Nya lån		6 000 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar		-	349 573
Ökning av kortfristiga skulder		1 485 317	-
Summa årets flöde in		10 453 437	3 256 188
Pengar ut			
Driftskostnader		-1 398 384	-1 259 825
Övriga externa kostnader		-177 939	-164 947
Underhåll enligt plan		-160 819	-165 052
Personalkostnader		-188 404	-208 275
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-429 447	-183 561
Ökning av kortfristiga fordringar		-253 473	-
Minskning av kortfristiga skulder		-	-173 930
Köp av anläggningstillgångar		-6 661 296	-
Pågående ny- till- och ombyggnad		-279 243	-
Amortering av lån		-206 897	-206 896
Summa årets flöde ut		-9 755 902	-2 362 486
Summa av kassaflödet		697 535	893 702
Likvida medel vid årets början		2 930 976	2 037 274
Likvida medel vid årets slut		3 628 511	2 930 976

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 626 749
Årets resultat	207 897
Summa	4 834 646

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-160 819
Överföring till yttre fond	213 000
Balanseras i ny räkning	4 782 465
	4 834 646

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	2 949 586	2 900 847
Summa rörelseintäkter		2 949 586	2 900 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 398 385	-1 259 825
Övriga externa kostnader	4	-177 939	-164 947
Underhåll enligt plan	5	-160 819	-165 052
Personalkostnader och arvoden	6	-188 404	-208 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 229	-379 728
Rörelseresultat		618 810	723 020
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 534	5 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 447	-183 561
Resultat efter finansiella poster		207 897	545 227
Årets resultat		207 897	545 227

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	21 812 514	15 556 447
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	279 243	-
		<u>22 091 757</u>	<u>15 556 447</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 092 257</u>	<u>15 556 947</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	249 689	297
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 627 011	2 929 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 777	78 695
		<u>3 959 477</u>	<u>3 008 468</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		<u>3 960 977</u>	<u>3 009 968</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 053 234</u>	<u>18 566 915</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		453 820	453 820
Fond för yttre underhåll		1 326 865	1 318 917
		<u>1 780 685</u>	<u>1 772 737</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 626 749	4 089 471
Årets resultat		207 897	545 227
		<u>4 834 646</u>	<u>4 634 698</u>
Summa eget kapital		<u>6 615 331</u>	<u>6 407 435</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 420 604	6 607 832
		<u>13 420 604</u>	<u>6 607 832</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 997 228	5 016 896
Leverantörsskulder		1 250 535	77 456
Skatteskulder		15 673	6 694
Övriga kortfristiga skulder	13	30 196	69 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	723 667	380 665
		<u>6 017 299</u>	<u>5 551 648</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 053 234</u>	<u>18 566 915</u>

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.

Inventarier skrivs av med 33 % 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 1519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 074 488	2 033 772
Återbäring från HSB Södertälje	10 961	-
Hyror, förråd	1 725	3 228
Hyror, garage	371 880	358 920
Hyror, lokaler	473 449	484 324
Övriga intäkter	17 083	20 603
Summa	2 949 586	2 900 847

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	86 698	78 618
Fastighetsskötsel	178 373	212 126
Försäkringar	56 292	53 389
Kabel-tv/ bredband	85 835	84 210
Kommunal fastighetsavgift	123 759	113 229
Löpande underhåll	138 570	71 940
Sophantering	52 042	50 131
Uppvärmning	483 437	515 116
Vatten och avlopp	131 288	75 469
Övrigt	62 091	5 597
Summa	1 398 385	1 259 825

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	118 568	108 384
Underhållsplan	7 395	7 025
Föreningsverksamhet	2 756	812
Föreningsstämma/ styrelsemöte	428	1 104
Konsultarvoden	2 831	-
Kreditupplysningar	1 094	625
Kontorsmaterial och trycksaker	226	756
Medlemsavgift HSB	14 300	14 300
Pantförskrivningsavgifter	5 766	2 854
Postbefordran	-	2 625
Revisionsarvoden	13 247	9 875
Överlåtelseavgifter	7 210	4 753
Övriga förvaltningskostnader	4 118	11 834
Summa	177 939	164 947

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Brandsäkerhet - rökluckor	49 540	-
Underhåll Växlare, UC	11 163	-
Byte av radiator lokal	23 866	-
Rörspolning	76 250	58 772
Bekärning buskar	-	8 300
Ventilation	-	72 186
Värme	-	18 510
Tak	-	7 284
Summa	160 819	165 052

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	74 600	76 900
Arvode, föreningsvald revisor	-	3 000
Löner till anställda	80 200	84 200
Övriga arvoden	4 000	12 938
Arbetsgivaravgifter	26 604	28 837
Övriga personalkostnader	3 000	2 400
Summa	188 404	208 275

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2085.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1966
Fastighetsbeteckning: Tordyveln 10

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 532 445	20 532 445
Ingående anskaffningsvärden mark	250 050	250 050
Årets investering	6 661 295	-
Årets utrangering	-527 414	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 916 376	20 782 495
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 226 047	-4 846 320
Årets avskrivningar	-405 229	-379 728
Årets utrangering	527 414	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 103 862	-5 226 048
Redovisat värde vid årets slut	21 812 514	15 556 447
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	25 000 000	20 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	4 475 000	3 440 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 192 000	9 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	12 200 000	3 360 000
Summa	44 867 000	36 600 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Termostatbyte	279 243	-
Redovisat värde vid årets slut	279 243	-

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Reglerings- inbetalningskonto hyror/ Avgifter	708	-420
Skattekonto	22 988	717
Redovisningskonto för moms	225 993	-
	249 689	297

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	82 777	78 695
Summa	82 777	78 695

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,75	2023-09-30	976 047	988 523
Handelsbanken	1,75	2023-09-30	714 285	738 705
Handelsbanken	1,45	2024-07-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2,20	2024-04-30	2 710 000	2 750 000
Handelsbanken	1,45	2025-01-30	2 917 500	2 947 500
Handelsbanken	2,64	2025-04-30	2 000 000	-
Handelsbanken	2,76	2026-04-30	4 000 000	-
Handelsbanken	4,20	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	4,05	Rörligt	100 000	200 000
Summa			17 417 832	11 624 728
Nästa års amortering beräknas uppgå till			206 896	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 790 332	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 420 604	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 034 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 383 352

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 085 556	12 085 556
Summa	12 085 556	12 085 556

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	7 662	8 312
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 924	10 924
Personalens källskatt	11 610	12 210
Redovisningskonto för moms	-	38 491
Summa	30 196	69 937

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	271 191	241 514
Depositioner	23 450	21 950
Upplupna räntekostnader	53 411	20 134
Övriga upplupna kostnader	375 615	97 067
	723 667	380 665

Underskrifter

Via digital signering

.....
Ann-Kristin From

.....
Karl Dennis Hulth

.....
Britt Johansson

.....
Billy Andersson

.....
Torbjörn Pettersson

.....
Robert Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Peter Johansson
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tordyveln i Södertälje, org.nr. 715600-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tordyveln i Södertälje 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Johansson
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