



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF NYSÄTRA

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:s Brf Nysätra i Södertälje, 715600-0726 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 Noshörningen 3, som byggdes 1960-61, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal till medlemmarnas förfogande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostäder och lokaler

Samtliga 188 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En av lägenheterna innehas av föreningen och kan användas av medlemmarna som gästlägenhet. Den totala bostadsytan är 10 528 kvm. På föreningens fastigheter finns 61 garageplatser, 107 parkeringsplatser, varav sju gästparkeringar och två handikapplatser, samt fyra förråd.

Styrelse

Håkan Lindbom	Ordförande
Peter Brander	Ledamot, Vice ordförande
Ia Stenvall	Ledamot, Sekreterare
Björn Carlberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot

I tur till omval eller att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2023 är Peter Brander och Tomas Karlsson.


Föreningens firma har tecknats av Håkan Lindbom, Peter Brander, Ia Stenvall samt vicevärd Lena Macklin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltare, anställda

Lena Macklin har varit anställd som förvaltare/vicevärd och har som adjungerad ledamot deltagit i samtliga styrelsesammanträden. Föreningen har även haft två timanställda personer, ledamöterna Björn Carlberg och Mikael Gustafsson.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB Södertäljes föreningsstämma har varit Håkan Lindbom med Peter Brander som ersättare. 

Revisor

Revisor har varit Anne-Li Jönsson samt revisor Lena Zozulyak från Borevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Macklin, som varit sammankallande, samt av Kerstin Halsius.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje	Fastighetsskötsel
HSB Södertälje	Drifteknik
Silveraxet Mark & Trädgård AB	Snörenhållning, trädgårdsskötsel
Kone AB	Skötsel av hissar i hus 19
Davéns	Trappstädning
Jonssons Fastighetsjour	Jourtjänster, m.m.
Telia Sverige AB	Bredband, TV
Parkeringservice Svenska AB	Parkeringsplatser
Infometric AB	Mätinsamling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes i samband med uppdatering underhållsplanen.

Arets utförda investeringar

Installation av ett passersystem till samtliga portar och cykelrum påbörjades i början på 2022. Projektet utvidgades därefter med att alla tvättstugor fick digitala bokningstavlor.

12 laddstolpar installerades och startades upp i augusti.

Arets utförda underhåll

Ventilationsfläkten på taket 13 byttes i september. 17 huset fick en ny torktumlare i oktober. 17 huset fick problem med ventilationen och en ny ventilationsfläkt beställdes till portarna C, D och E. Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) fick därmed skjutas upp då väntetiden för ny fläkt var lång. Fläkten kom i juni men problemet kvarstod och det gjordes en filmning med digital skorstenkamera. Där upptäcktes att under årens gång har det uppstått sprickor, vilket gör att ventilationen inte fungerar som den ska. Arbetet med detta tar vi med oss in i 2023.

Ramperna på 17 huset renoverades och förseddes med bland annat stålrastrer

Årsavgifter

Årsavgiften höjs med 3 % från och med 2023-04-01

oz

Medlemsinformation

Under året har 20 överlåtelser skett. Föreningen hade 220 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Underhållsplanen visar på ett flertal insatser under de närmaste åren. Styrelsen prioriterar i sin planering ett komplett byte av hissar samt renovering av balkonger och yttertak i 17- och 19-husen.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	849 130	4 377 788	17 403 786	2 101 725
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		310 000	-310 000	
Uttag ur yttre fond		-153 375	153 375	
Balanseras i ny räkning			2 101 725	-2 101 725
Årets resultat				1 906 313
Vid årets utgång	849 130	4 534 413	19 348 886	1 906 313

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	9 550 876	9 832 318	9 144 701	9 018 215	8 949 444
Årets resultat	1 906 313	2 101 725	1 693 415	1 962 635	1 800 806
Soliditet %	38	35	31	29	27
Likviditet %	309	299	347	244	131
Snittränta lån den 31/12 %	1,9	1,2	1,1	1,2	1,3
Räntekänslighet %	4,7	5,2	5,8	6	6,1
Årsavgift i kr/ kvm	818	814	787	771	764
Skuldsättning i kr/ kvm	3 886	4 226	4 571	4 634	4 697
Sparande i kr/ kvm	352	355	335	357	338
Energikostnad i kr/ kvm	150	157	157	160	164

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 länestocken 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		7 279 318	8 131 633
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		9 550 876	9 832 318
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		31 369	7 026
Ökning av kortfristiga skulder		-	163 412
Summa årets flöde in		9 582 245	10 002 756
Pengar ut			
Driftskostnader		-4 463 830	-4 779 195
Övriga externa kostnader		-488 319	-440 649
Underhåll enligt plan		-244 697	-153 375
Personalkostnader		-331 996	-328 396
Köp av anläggningstillgångar		-226 069	-820 403
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-590 059	-553 869
Ökning av kortfristiga fordringar		-93 386	-144 184
Minskning av kortfristiga skulder		-240 876	
Amortering av lån		-3 580 000	-3 635 000
Summa årets flöde ut		-10 259 232	-10 855 071
Summa av kassaflödet		-676 987	-852 315
Likvida medel vid årets början		7 279 318	8 131 633
Likvida medel vid årets slut		6 602 331	7 279 318

02

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	19 348 886
Årets resultat	1 906 313
Summa	<u>21 255 199</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-244 697
Överföring till yttre fond	554 000
Balanseras i ny räkning	<u>20 945 896</u>
	21 255 199

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

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	9 550 876	9 832 318
Summa rörelseintäkter		9 550 876	9 832 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 463 830	-4 779 195
Övriga externa kostnader	4	-488 319	-440 649
Underhåll enligt plan	5	-244 697	-153 375
Personalkostnader och arvoden	6	-331 996	-328 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 557 031	-1 482 135
Rörelseresultat		2 465 003	2 648 568
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 369	7 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 059	-553 869
Resultat efter finansiella poster		1 906 313	2 101 725
Årets resultat		1 906 313	2 101 725

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	61 969 503	62 480 061
Pågående nyanläggningar	8	-	820 403
		<u>61 969 503</u>	<u>63 300 464</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 970 003</u>	<u>63 300 964</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 058	34 010
Övriga fordringar		118 913	93 485
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 602 331	7 279 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	545 168	499 259
		<u>7 322 470</u>	<u>7 906 072</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 322 470</u>	<u>7 906 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 292 473</u>	<u>71 207 036</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		849 130	849 130
Fond för yttre underhåll		4 534 413	4 377 788
		<u>5 383 543</u>	<u>5 226 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 348 886	17 403 786
Årets resultat		1 906 313	2 101 725
		<u>21 255 199</u>	<u>19 505 511</u>
Summa eget kapital		<u>26 638 742</u>	<u>24 732 429</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	31 750 000	30 910 000
		<u>31 750 000</u>	<u>30 910 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 160 000	13 580 000
Leverantörsskulder		432 954	792 701
Skatteskulder		28 898	24 268
Övriga kortfristiga skulder	11	27 905	41 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 253 974	1 125 709
		<u>10 903 731</u>	<u>15 564 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 292 473</u>	<u>71 207 036</u>

07

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 1,8 %.

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 kr kronor 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	8 614 752	8 573 463
Hyor, förråd	1 536	1 536
Hyor, garage	219 348	219 348
Hyor, P-platser	140 465	128 810
Årsavgifter, varm- och kallvatten	367 182	355 007
Hysesbortfall	-570	-3 028
Försäkringsersättning	58 529	458 450
Parkeringsavgifter	21 078	28 892
Återbäring HSB Södertälje	42 674	-
Övriga intäkter	85 882	69 840
Summa	9 550 876	9 832 318

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	246 060	259 593
Fastighetsskötsel	813 203	777 336
Försäkringar	221 764	133 274
Kabel-tv/ bredband	433 608	422 208
Kommunal fastighetsavgift	312 082	299 862
Löpande underhåll	346 935	494 541
Försäkringsärenden	98 595	366 644
Sophantering	271 754	260 202
Uppvärmning	1 331 641	1 391 018
Vatten och avlopp	325 381	360 031
Övriga driftskostnader	62 807	14 486
Summa	4 463 830	4 779 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	302 133	278 241
Föreningsstämma/ styrelsemöte	-	5 413
Konsultarvoden	-	10 950
Kreditupplysningar	4 219	3 438
Kontorsmaterial och trycksaker	1 437	90
Medlemsavgift HSB	61 400	61 400
Pantförskrivningsavgifter	13 993	17 145
Postbefordran	102	14 100
Revisionsarvoden	17 925	16 250
Underhållsplan	11 527	-
Vicevärd/ förvaltare	18 750	-
Överlåtelseavgifter	25 218	24 983
Övrigt	31 615	8 639
Summa	488 319	440 649

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen tvättstuga	54 159	-
Utbyte lysrörsarmaturer garage	11 050	-
Markarbete lyktstolpar	-	106 500
Markarbete trädfällning	-	46 875
Ventilation, fläktbyte	179 488	-
Summa	244 697	153 375

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	100 300	103 500
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	139 937	120 000
Löner till anställda	19 225	36 325
Övriga arvoden	26 025	24 075
Arbetsgivaravgifter	42 509	40 496
Summa	331 996	328 396

02

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1961

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	81 218 311	81 218 311
Ingående anskaffningsvärden mark	529 994	529 994
Årets investering byggnader	938 778	
Årets investering markanläggning	107 694	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 794 777	81 748 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 268 244	-17 786 109
Årets avskrivningar	-1 557 030	-1 482 135
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 825 274	-19 268 244
Redovisat värde vid årets slut	61 969 503	62 480 061
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	91 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 026 000	932 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	31 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 625 000	1 625 000
Summa	124 651 000	101 557 000

Not 8 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	820 403	-
Årets investering	226 069	820 403
Färdigställt under året	-1 046 472	-
Totalt	0	820 403

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	425 168	392 259
Uppl intäkt vatten	120 000	107 000
Summa	545 168	499 259

02

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv. datum		
Nordea Hypotek	1,26	2023-04-19	8 500 000	8 700 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-10-16	14 020 000	14 160 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-10-19	-	13 140 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-04-16	8 390 000	8 490 000
Nordea Hypotek	4,32	2026-10-21	10 000 000	-
Summa			40 910 000	44 490 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	660 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	8 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 750 000

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	37 610 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 725 080	49 725 080
Summa	49 725 080	49 725 080

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 370	3 918
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	1 522	1 522
Personalens källskatt	6 592	11 511
Redovisningskonto för moms	-	7 557
Övrigt	17 421	17 421
Summa	27 905	41 929

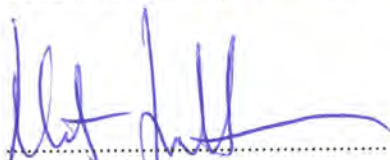
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

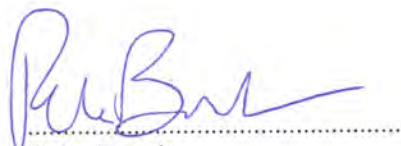
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	789 727	798 898
Upplupna räntekostnader	149 161	106 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 086	219 888
	1 253 974	1 125 709

07

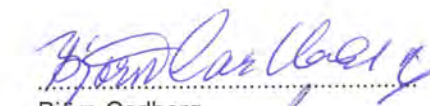
Underskrifter


Södertälje den 2/6-23


.....
Håkan Lindbom


.....
Peter Brander

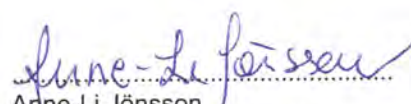

.....
Ia Stenvall

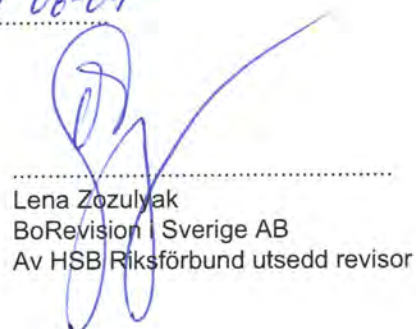

.....
Björn Carlberg


.....
Mikael Gustafsson


.....
Tomas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-07


.....
Arne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nysätra i Södertälje, org.nr. 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysätra 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 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, förfälskning, 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 Nysätra 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Anne-Li Jönsson
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