



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sjödalen i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjödalen med säte i Huddinge org.nr. 716420-0623 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten Huddinge Repstegen 2 förvärvades 2018, förvärvet skedde via bolag. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Repstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	434
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5236
2	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 141 objekt		5670

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 11 st 2 rok, 27 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margaret Bergström	Ordförande	2020-06-30	2022-06-10
Joakim Åstrand	Ordförande	2022-06-10	
Joakim Åstrand	Ledamot	2021-02-02	
Mats Sundberg	Ledamot	2019-05-24	
Marianne Lindberg	Ledamot	2020-06-30	
Louise Rosqvist	Ledamot	2021-06-29	
Johan Hedman	Ledamot	2021-06-29	
Peter Sunvisson	Ledamot	2020-06-30	2022-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Louise Rosqvist, Johan Hedman och Marianne Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Joakim Åstrand och Louise Rosqvist, två i förening.

Revisorer har varit Knut-Olov Axelsson med Axel Ydenius som suppleant valda, av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Anders Palm (sammanställande), Concettina Balsamo samt Ljilja Djurasovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

Styrelsen beslutade under 2022 att höja avgiften med 10% och höjningen motiveras med anledning av det ökade kostnadsläget för föreningen. Underhållskostnader och löpande förvaltningskostnader har ökat, men framförallt har räntekostnader och kostnader för värme och el ökat på grund av omvärldsläget.

Kostnadsläget stabiliseras troligen under 2023 och styrelsen bedömer att framtida avgiftshöjningar inte kommer vara så här stora. Styrelsen utesluter dock inte att avgiftshöjningar kan behövas även kommande år. I vart fall inte om omvärldsläget försämras och inflationstakten fortsätter vara hög.

Under året har ett antal kontroller av fastigheten genomförts. **Obligatorisk VentilationsKontroll** gjordes i början av året och en kontrollbesiktning av fastighetens hissar under maj.

Huddinge Kommun genomförde tillsammans med föreningen en Miljösyn i juni och under sommaren har styrelsen gjort en yttre syn och sett över föreningens utomhusmiljö.

Planteringar kring sopmoduler, på innergård samt vid stentrappan mot Förrådsvägen har genomförts. På innergården har spaljeer och ytterligare sittytter uppförts enligt tidigare stämmobeslut.

Arbetet med att installera solceller med batterilagring och laddplatser har startat under 2022, men slutförs under början av 2023. Föreningen tillförs 12 stycken laddplatser för el-bilar varav 10 stycken i garage samt 2 stycken vid den utvändiga parkeringen.

Elfelen som drabbat många lägenheter som gjort att säkringen i trapphuset löser ut, är åtgärdade.

Föreningen är en nyproduktion som tillträdde 2018. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder gjorts:

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärder efter Garantibesiktning
2022	OVK
2022	Åtgärder av Garantifel
2022	Solceller med batterilagring har installerats
2022	12 st Laddplatser för el-bil har installerats i föreningen

Föreningen har under året identifierat flera fel och skador som behövt att åtgärdats genom garantiåtaganden från HSB Bostad, bl.a. vattengenomträngning vid skyfall och felaktiga elinstallationer.

Inga större åtgärder är beslutade. Föreningen kommer troligen att utreda och besluta om garaget behöver tillföras en annan ventilationslösning eller hur man kan motverka fuktproblem vid mycket regn eller snö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	256	259	302	236	119
Skuldsättning, kr/kvm	14 218	14 237	14 238	14 267	14 296
Räntekänslighet, %	24	24	24	24	33
Energikostnad, kr/kvm	198	177	140	163	106
Driftskostnad, kr/kvm	500	447	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	650	650	650
Totala intäkter, kr/kvm	989	998	968	955	599
Nettoomsättning, tkr	5 607	5 660	5 488	5 418	3 399
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 950	-1 322	-1 092	-1 448	-1 411
Soliditet, %	74	74	74	74	74

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	241 470 000	0	0	241 470 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 441 266	0	431 197	1 872 463
S:a bundet eget kapital, kr	242 911 266	0	431 197	243 342 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 412 992	-1 321 746	-431 197	-7 165 935
Årets resultat, kr	-1 321 746	1 321 746	-1 950 053	-1 950 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 734 738	0	-2 381 250	-9 115 988
S:a eget kapital, kr	236 176 528	0	-1 950 053	234 226 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 803 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 734 738
Årets resultat, kr	-1 950 053
Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 803
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 115 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 115 988

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 606 906	5 660 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	184 391
Summa rörelseintäkter		5 606 906	5 844 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 833 981	-3 121 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 549	-107 643
Underhåll enligt plan	Not 6	-85 803	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 154	-188 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 318 074	-2 789 778
Summa rörelsekostnader		-6 574 560	-6 207 064
Rörelseresultat		-967 654	-362 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 441	2 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-987 291	-961 328
Övriga finansiella poster	Not 9	-550	-600
Summa finansiella poster		-982 399	-959 422
Årets resultat		-1 950 053	-1 321 746

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10,15	309 035 538	312 344 500
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 247 691	300 625
Inventarier och installationer	Not 12	21 931	31 043
Summa materiella anläggningstillgångar		311 305 160	312 676 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		311 305 660	312 676 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19	12 278
Kundfordringar		58 470	60 358
Avräkningskonto HSB		4 841 004	6 188 020
Övriga kortfristiga fordringar		96 825	2 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	383 340	249 939
Summa kortfristiga fordringar		5 379 658	6 512 787
Summa omsättningstillgångar		5 379 658	6 512 787
Summa tillgångar		316 685 318	319 189 455

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	241 470 000	241 470 000
Fond för yttre underhåll	1 872 463	1 441 266
Summa bundet eget kapital	243 342 463	242 911 266
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 165 935	-5 412 992
Årets resultat	-1 950 053	-1 321 746
Summa ansamlad förlust	-9 115 988	-6 734 738
Summa eget kapital	234 226 475	236 176 528
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 52 692 325	54 202 000
Summa långfristiga skulder	52 692 325	54 202 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 27 908 000	26 522 150
Leverantörsskulder	490 246	619 135
Aktuell skatteskuld	Not 16 171 649	301 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 476 195	441 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 720 428	926 092
Summa kortfristiga skulder	29 766 518	28 810 927
Summa skulder	82 458 843	83 012 927
Summa eget kapital och skulder	316 685 318	319 189 455

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 950 053	-1 321 746
Avskrivningar	3 318 074	2 789 778
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 368 021</u>	<u>1 468 032</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 887	-50 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-430 260	546 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>723 874</u>	<u>1 963 887</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 947 066	-300 625
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-32 049
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 947 066</u>	<u>-332 674</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-123 825	-165 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-123 825</u>	<u>-165 100</u>
Årets kassaflöde	-1 347 016	1 466 113
Likvida medel vid årets början	6 188 020	4 721 907
Likvida medel vid årets slut	4 841 004	6 188 020

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 116 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 403 116	3 403 116
	Hysesintäkt lokaler	985 060	1 029 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	527 800	530 990
	Hysesintäkt övrigt	12 000	12 000
	Hysesrabatter	-12 897	0
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	98 959	93 207
	Årsavgift konsumtionsavgift el	180 250	174 110
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	202 176	202 176
	Intäkt andrahandsupplåtelse	11 284	19 876
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 802	27 587
	Övriga fakturerade kostnader	35 704	38 576
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	143 652	129 062
		5 606 906	5 660 348
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	184 391
		0	184 391
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-138 146	-508 107
	El	-623 781	-395 558
	Uppvärmning	-398 220	-409 901
	Vatten	-102 437	-199 998
	Renhållning	-252 990	-237 361
	Bevakningskostnader	0	-1 244
	TV, bredband, iptelefoni	-197 561	-196 837
	Serviceavtal	-56 932	-57 749
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 771	-17 663
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-445 906	-474 169
	Förvaltningskostnader	-334 940	-318 487
	Försäkringar	-61 139	-57 706
	Fastighetsskatt	-133 920	-150 910
	Övriga driftskostnader	-70 237	-95 479
		-2 833 981	-3 121 169
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 186	-9 813
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 082	-26 234
	Föreningsverksamhet	-786	-3 250
	Kontorsutrustning och -material	-4 722	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 503	-4 777
	Förbrukningsinventarier	0	-4 692
	Medlemsavgifter HSB	-41 570	-41 570
	Stämma och styrelse	-21 700	-17 307
		-114 549	-107 643
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-49 886	0
	Underhåll mark och utemiljö	-32 468	0
	Underhåll garage och bilplatser	-3 449	0
		-85 803	0

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-166 188	-144 870
Övriga arvoden	-9 000	-4 800
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-43 966	-35 804
	<u>-222 154</u>	<u>-188 474</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-3 308 962	-2 780 667
Inventarier	-9 112	-9 112
	<u>-3 318 074</u>	<u>-2 789 778</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter räntebetalningar	-550	-600
	<u>-550</u>	<u>-600</u>

Not 10,15	Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
		Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 944 000	266 944 000		
		Ingående anskaffningsvärde mark	55 828 000	55 828 000		
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 772 000	322 772 000		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
		Ingående avskrivningar byggnader	-10 427 500	-7 646 833		
		Årets avskrivningar byggnader	-3 308 962	-2 780 667		
		Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 736 462	-10 427 500		
		Utgående bokfört värde	309 035 538	312 344 500		
		Bokförda värden byggnader	253 207 538	256 516 500		
		Bokförda värden mark	55 828 000	55 828 000		
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2018	141 000 000	43 000 000	184 000 000	130 000 000
	Lokaler		11 400 000	1 992 000	13 392 000	15 091 000
			152 400 000	44 992 000	197 392 000	145 091 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
		Ingående värde pågående nyanläggningar	300 625	0		
		Årets Investering, energiåtgärder-solceller, batterilager, elbilsladdare	1 947 066	300 625		
		Utgående värde pågående nyanläggningar	2 247 691	300 625		
Not 12	Inventarier och installationer					
		Ingående anskaffningsvärden	45 558	13 509		
		Årets investeringar	0	32 049		
		Utgående anskaffningsvärden	45 558	45 558		
		Ingående avskrivningar	-14 515	-5 404		
		Årets avskrivningar	-9 112	-9 112		
		Utgående avskrivningar	-23 627	-14 515		
		Utgående bokfört värde	21 931	31 043		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
		Medlemsandel HSB	500	500		
			500	500		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383 340	249 939		
			383 340	249 939		

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		3,83%	2028-01-14	26 398 325	806 000
SEB		0,91%	2025-06-22	27 100 000	0
SEB		0,68%	2023-06-28	27 102 000	0
				80 600 325	806 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 692 325
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 224 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					76 570 325
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				81 302 000	81 302 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				81 302 000	81 302 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	171 649	301 820
	171 649	301 820

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	44 832	60 170
Övriga kortfristiga skulder	431 363	381 561
	476 195	441 731

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	242 114	186 183
Upplupna räntekostnader	30 478	5 326
Förutbetalda årsavgifter och hyror	433 996	704 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 840	30 031
	720 428	926 092

Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Joakim Åstrand

Johan Hedman

Louise Rosqvist

Marianne Lindberg

Mats Sundberg

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Knut-Olov Axelsson

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjödalen i Huddinge, org.nr. 716420-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjödalen i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 Sjödalen i Huddinge 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Knut-Olov Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Sjödalen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM ÅSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:56:20



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:42:13



MARIANNE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:32:54



LOUISE ROSQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:56:21



JOHAN HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:47:56



KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 13:16:46



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:28:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Sjödalen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 13:17:48



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:31:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.