



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm (organisationsnummer 769612-1297) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen bildades den 21 januari 2005 och registrerades den 14 februari 2005. Föreningen äger fastigheten Tvätteriet 1 i Stockholms kommun som byggdes 2007. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring

Föreningen består av 74 lägenheter fördelade enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	30	1 671
3	18	1 405
4	14	1 350
5	12	1 319
	74	5 745

Föreningen har 128 garageplatser för bil och en plats för mindre motorcykel. 45 av dessa bilplatser hyrs ut till medlemmarna och resterande 83 hyrs ut till extern hyresgäst (Locum). Av de platser som hyrs ut till medlemmarna är 13 laddplatser för elbil.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomfört planerat underhåll

Fem underhållsåtgärder har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan:

Golven i trapphusen och trapporna har rengjorts och ytbehandlats.

Förrådshuset på gården har målats. En del övriga målningsarbeten på gården som inte gjordes under 2021 har gjorts klar under 2022.

Alla elmätare för individuell debitering av hushållsel har bytts ut eftersom de förra passerat sin tekniska livslängd.

Träden har beskurits.

Efter räkenskapsperiodens slut så har alla avloppsstammar spolats.

I närtid planerar föreningen att byta ut utrustningen i tvättstugan samt måla om trapphusen i enlighet med föreningens underhållsplan.

Större reparationer och åtgärder

En lägenhet har drabbats av vattenskada i badrum. Antagligen beror det på ett avloppsrör inuti väggen som är felmonterat redan då huset byggdes. Med anledning av det så valde styrelsen att låta kontrollera och åtgärda ytterligare ett par avloppsrör samt efter det även kontrollera samtliga avloppsrör i samband med stamspolningen. Vid den kontrollen hittades inga avvikelser.

Flera blomlådor på gården har drabbats av murkna brädor. En låda har åtgärdats på prov för att utvärdera lämplig metod för reparation.

Alla filter i tilluftsdonen bakom radiatorerna i lägenheterna har bytts.

Garaget har städats (sopats och spolats av).

Ett antal trasiga armaturer och rörelsedetektorer i trapphusen och garaget har bytts ut.

Träjalusierna på gården har fått plåt ovanpå överliggarna för att undvika problem med murket trä.

Ett trasigt varmvattenrör har bytts ut i undercentralen

Stenläggningen på gården och runt huset har justerats och nya dörrstoppar har monterats.

Rostiga stofsörlängare som hör till ventilationen på taket har bytts ut.

Besiktningar

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes av styrelsen 1 september 2022. Ytterligare en besiktning har genomförts tillsammans med fastighetsförvaltaren. I samband med dessa besiktningar uppdaterades föreningens underhållsplan.

Lekplatsen är besiktigad, med godkänt resultat, av godkänd besiktningsman.

Omläggning av lån och placering av likvida medel

Styrelsen har genomfört omsättningsupphandling av ett befintligt lån. Lånet omsattes sista juni och i samband därmed amorterades 1,0 mnkr. Lånet om ca 5,4 mnkr (efter amortering) placerades i Stadshypotek till 3,50 % ränta med en bindningstid på 4 år.

Styrelsen har fortsatt att placera en del av föreningens likvida medel hos SBAB i syfte att få en bättre riskspridning samt bättre ränta.

Efter räkenskapsperiodens slut har föreningen omsatt ytterligare ett lån. Lånet omsattes första mars 2023 och i samband därmed amorterades knappt 2 mnkr. Lånet om 8 mnkr (efter amortering) placerades i Stadshypotek med 6 mnkr bundet i 4 år till 4,24 % ränta och 2 mnkr med rörlig ränta (90 dagar), initialt till 3,69 % ränta.

Laddplatser

Efter räkenskapsårets slut har föreningen försett ytterligare 7 garageplatser avsedda för boende med laddmöjlighet. Vi har fått bidrag från Naturvårdsverket motsvarande halva kostnaden för installationen. Totalt finns 13 platser med laddmöjlighet.

Solceller

På ordinarie föreningsstämma i maj 2021 antogs en motion om att utreda förutsättningarna för att installera solceller för elproduktion på hustaken. Styrelsen tog under början på 2022 hjälp av en extern konsult för att genomföra en förstudie som i korthet visade att en investering

skulle vara lönsam. Styrelsen beslutade att gå vidare och tog fram ett upphandlingsunderlag med hjälp av samma konsult som även tog in anbud. I första omgången fick vi inte in några svar, och i andra bara ett. Priset var väsentligt högre än det förstudien indikerat och även om elpriset stigit så blev den beräknade lönsamheten för låg. Eftersom vi dessutom inte hade några jämförande anbud så beslutade styrelsen att inte genomföra någon installation.

Styrelsen anser att vi bör försöka med en ny upphandling om ca 1-2 år då marknaden kanske lugnat ner sig och det går att få fler företag som är intresserade av att lämna anbud.

Växthus på gården

Ordinarie föreningsstämma i maj 2021 antog en motion om att låta trädgårdsgruppen undersöka möjligheten att sätta upp ett växthus om max 15 m² på gården och ta fram ett beslutsunderlag. Trädgårdsgruppen har arbetat med frågan och överlämnat ett förslag till styrelsen i februari 2022. Styrelsen och trädgårdsgruppen arbetade vidare med förslaget och lade fram frågan för beslut på ordinarie föreningsstämma i maj 2022. Stämman sade nej till att bygga ett växthus.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi genomfört vår- och höststädning samt gemensam adventsglögg.

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt fina arbete med odlingarna på gården.

Övrigt

Utöver ovanstående har styrelsen genomfört Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).

Styrelsen har även besvarat frågor från föreningens medlemmar, hållit medlemmarna informerade genom information på hemsida, via nyhetsbrev och på anslagstavlor samt hanterat frågor rörande löpande fastighetsdrift, teknisk förvaltning, andrahandsuthyrningar och överlåtelser. För att minska åtgärdstider och kostnader i den löpande fastighetsskötseln har styrelsen i egen regi utfört enklare felavhjälpling.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav fyra genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till föreningsstämman:

Ordförande	Stig-Lennart Ebberstein	Jägargatan 1
Vice Ordförande	Arne Juhlin	Jägargatan 1
Sekreterare	Christer Sundbom	Tantogatan 17
Kassör	Björn Lindström	Jägargatan 3
Ledamot	Lena Eriksson	Jägargatan 1
Ledamot	Xi-Peng Lam	Jägargatan 3
HSB-ledamot	Nina Omberg	HSB
HSB-suppleant	Vakant	HSB

Efter stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Xi-Peng Lam	Jägargatan 3
Vice Ordförande	Lena Eriksdotter	Jägargatan 1
Sekreterare	Christer Sundbom	Tantogatan 17
Kassör	Björn Lindström	Jägargatan 3
Ledamot	Arne Juhlin	Jägargatan 1
Ledamot	Annika Wiggberg	Jägargatan 3
Ledamot	Olle Siösteen	Marmorgatan 4
HSB-ledamot	Nina Omberg	HSB
HSB-suppleant	Vakant	HSB

Vid ordinarie föreningsstämma löper följande ledamöters mandattid ut: Christer Sundbom, Björn Lindström och Arne Juhlin.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte), 1 protokollfört budgetmöte samt 1 protokollfört bokslutsmöte.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Xi-Peng Lam, Christer Sundbom, Björn Lindström, Lena Sandberg Eriksdotter, två i förening.

Revisorer

Olle Jiman	Föreningsvald ordinarie
Gun Eriksson	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ej haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Görel Byström Janarv (ordförande) och Stellan Jansson.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Nettoomsättningen ökade med 131 tkr jämfört med föregående år. Det beror i huvudsak på ökade intäkter från uthyrning av garaget till extern hyresgäst.

Föreningens kostnader för drift och underhåll (exklusive planerat underhåll) ökade med 375 tkr jämfört med föregående år.

Kostnaden för fjärrvärme minskade marginellt med 24 tkr (3 %) jämfört med föregående år, justerat för skillnader i temperatur så är förbrukningen jämförbar mellan åren.

Kostnaden för snöröjning ökade med 59 tkr jämfört med föregående år, vilket dels beror på ökade priser, dels på mer snö.

Kostnaderna för löpande underhåll och reparationer ökade med 179 tkr jämfört med föregående år. Större åtgärder var som beskrivits ovan exempelvis plåt på spaljéer (61 tkr), byte av filter i tilluftsdon (61 tkr), stenläggning och andra åtgärder på gården (56 tkr) samt vattenskada (52 tkr).

Föreningens räntekostnader har stigit med 43 tkr (16,1 %) vilket beror på högre räntenivå. Kostnadsökningen dämpas något av den amortering föreningen gjort i samband med omläggning av lånen.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god. Med generellt ökande kostnader för räntor och drift så har styrelsen beslutat att för räkenskapsåret 2023 höja årsavgiften med 3%.

Arvode

Enligt stämmobeslut uppgår arvode till styrelsen till två och ett halvt prisbasbelopp (2022 års nivå) exklusive sociala avgifter fram till nästa ordinarie stämma att fritt fördela mellan styrelseledamöterna. Arvode till föreningsvald revisor uppgår till 5 000 kr exklusive sociala avgifter. Arvode till valberedning uppgår till 5 000 kr exklusive sociala avgifter att fritt fördela mellan ledamöterna.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årsskiftet 2022/2023 utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. samt 119 (föreg. år 118) boendemedlemmar. Under året har 9 (föreg. år 3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/m ²	568	568	568	568	593
Totala intäkter, kr/m ²	1 078	1 055	1 063	1 124	1 056
Sparande till underhåll och investeringar, kr/ m ²	384	440	489	481	417
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	217	199	193	90	87
Belåning, kr/m ²	5 630	5 831	6 293	6 843	7 213
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	12
Drift och underhåll, kr/ m ²	598	533	491	542	539
Energikostnader, kr/m ²	176	176	146	148	149

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här. Notera att från och med 2020 räknas inte moms med för den el som debiteras de boende, nyckeltalen för 2019 och tidigare har inte räknats om och har sålunda med moms i intäkten.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Avsättning till underhållsfond

Anger hur mycket pengar föreningen satt av till underhållsfonden brutto, dvs innan kostnaden för årets underhåll har tagits ut ur fonden.

Belåning

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre. Notera att från och med 2020 räknas inte moms med för den el som debiteras de boende, nyckeltalen för 2019 och tidigare har inte räknats om och har sålunda med moms i kostnaden.

Ovriga nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 192	6 061	6 106	6 458	6 064
Rörelseresultat, tkr	562	1 190	1 593	1 293	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	259	926	1 284	919	892
Balansomslutning, tkr	224 968	225 996	227 601	229 421	230 433
Underhållsfond*, tkr	5 673	4 862	3 809	2 720	2 543
Soliditet, %	85	84	83	82	81
Skulder till kreditinstitut, tkr	32 347	33 499	36 150	39 315	41 438

* Observera att underhållsfonden anges inklusive respektive års avsättning till och uttag från fonden.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 192 024 kr
Rörelsekostnader	-5 630 279 kr
Finansiella poster	-302 683 kr
Årets resultat	259 062 kr
Årets resultat	259 062 kr
Planerat underhåll	435 863 kr
Avskrivningar	1 508 707 kr
Årets sparande	2 203 632 kr
Årets sparande per kvm total yta	384 kr

Förändring eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång, kr	182 259 000	4 862 225	2 844 365	925 501	190 891 090
Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut, kr			925 501	-925 501	
Reservering till underhållsfond 2022, kr		1 247 000	-1 247 000		
Ianspråktagande av underhållsfond 2022, kr		-435 863	435 863		
Årets resultat, kr				259 062	
Belopp vid årets slut, kr	182 259 000	5 673 362	2 958 729	259 062	191 150 152

Resultatdisposition**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 769 866 kr
Årets resultat	259 062 kr
Reservering till underhållsfond	-1 247 000 kr
I anspråkstagande av underhållsfond	435 863 kr
Summa till stämmans förfogande	3 217 791 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 217 791 kr
-------------------------	--------------

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 192 024	6 061 039
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 873 817	-3 155 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 858	-68 247
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 896	-138 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 508 707</u>	<u>-1 508 707</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-5 630 279</u>	<u>-4 870 869</u>
Rörelseresultat		561 745	1 190 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 169	4 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-310 852</u>	<u>-268 959</u>
Summa finansiella poster		<u>-302 683</u>	<u>-264 670</u>
Årets resultat		259 062	925 501

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	221 487 890	222 993 452
Inventarier och maskiner	Not 8	55 043	58 188
		<u>221 542 933</u>	<u>223 051 640</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>221 543 433</u>	<u>223 052 140</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		182 919	5 729
Övriga fordringar	Not 10	1 823 133	2 243 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	359 820	277 533
		<u>2 365 871</u>	<u>2 526 827</u>
Kassa och bank	Not 12	1 058 706	417 172
Summa omsättningstillgångar		<u>3 424 577</u>	<u>2 943 999</u>
Summa tillgångar		<u>224 968 010</u>	<u>225 996 139</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	182 259 000	182 259 000
Yttre underhållsfond	5 673 362	4 862 225
	187 932 362	187 121 225
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 958 729	2 844 365
Årets resultat	259 062	925 501
	3 217 791	3 769 866
Summa eget kapital	191 150 152	190 891 090
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 246 947	26 985 594
	22 246 947	26 985 594
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 100 042	6 513 131
Leverantörsskulder	325 418	198 721
Skatteskulder	105 796	117 161
Övriga skulder	Not 15 97 897	387 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 941 758	903 094
	11 570 911	8 119 455
Summa skulder	33 817 858	35 105 049
Summa eget kapital och skulder	224 968 010	225 996 139

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	259 062	925 501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 508 707	1 508 707
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 767 769	2 434 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 986	46 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-135 455	121 061
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 371 328	2 601 365
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 151 736	-2 651 736
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 151 736	-2 651 736
Årets kassaflöde	219 592	-50 371
Likvida medel vid årets början	2 657 778	2 708 149
Likvida medel vid årets slut	2 877 370	2 657 778

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 261 972	3 261 972
Individuell mätning el	243 411	253 927
Hyror	2 678 833	2 538 600
Övriga intäkter	25 915	24 271
Bruttoomsättning	<u>6 210 132</u>	<u>6 078 769</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 108	-17 700
Hyresförluster	0	-30
	6 192 024	6 061 039
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	462 888	394 194
Reparationer	701 959	523 002
El	378 218	371 105
Uppvärmning	729 698	753 715
Vatten	144 344	137 656
Sophämtning	126 611	113 015
Fastighetsförsäkring	85 495	79 902
Kabel-TV och bredband	156 525	156 573
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	452 406	345 966
Förvaltningsarvoden	175 126	181 028
Övriga driftkostnader	24 685	7 141
Planerat underhåll	435 863	92 013
	3 873 817	3 155 309
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 791	20 714
Administrationskostnader	22 669	13 243
Extern revision	12 750	12 000
Konsultkostnader	50 618	0
Medlemsavgifter	18 030	22 290
	105 858	68 247
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	97 001	95 200
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	15 000	14 375
Sociala avgifter	24 895	24 030
	141 896	138 605
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	647	930
Övriga ränteintäkter	7 522	3 360
	8 169	4 289
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	309 289	266 295
Övriga räntekostnader	1 563	2 664
	310 852	268 959

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 078 000	171 078 000
Ingående anskaffningsvärde mark	66 460 000	66 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 538 000	237 538 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 544 548	-13 038 986
Årets avskrivningar	-1 505 562	-1 505 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 050 110	-14 544 548
Utgående redovisat värde	221 487 890	222 993 452
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 800 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 200 000	13 400 000
Summa taxeringsvärde	369 000 000	270 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	224 388	224 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 388	224 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-166 200	-163 055
Årets avskrivningar	-3 145	-3 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 345	-166 200
Bokfört värde	55 043	58 188
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 468	2 959
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 818 665	2 240 606
	1 823 133	2 243 565
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	277 026	204 618
Upplupna intäkter	82 794	72 915
	359 820	277 533

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Annika Wiggberg.....
Arne Juhlin.....
Björn Lindström.....
Christer Sundbom.....
Lena Eriksdotter.....
Nina Omberg.....
Olle Siösteen.....
Xi-Peng Lam

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Olle Jiman.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm, org.nr. 769612-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm 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

Olle Jiman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

XI-PENG LAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:44:32



LENA ERIKSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 18:20:34



OLLE SIÖSTEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 12:23:24



NINA OMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:44:43



CHRISTER SUNDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 05:05:21



ARNE JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 15:27:21



ANNIKA WIGGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 16:59:41



BJÖRN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:15:18



OLLE JIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 22:28:45



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:34:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE JIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 22:29:18



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:33:41

