



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Safiren i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Safiren med säte i Huddinge org.nr. 716421-3220 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. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Safiren 5		2016

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5943
44	p-platser	0
35	garageplatser	0
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>5943</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 0 rok, 36 st 2 rok, 36 st 3 rok, 11 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Christian Andersson	Ordförande	2022-05-31	
Hans Christian Andersson	Ledamot	2021-06-10	
Marisa Marques De Pombal	Ordförande	2021-06-10	2022-05-31
Anne-Marie Rudolf	Ledamot	2019-06-17	
Tytti Broström	Ledamot	2021-06-10	
Inger Kathryn Blomberg	Ledamot	2017-05-27	2022-05-31
Lars Björkefall	Ledamot	2022-05-31	
Peter Engstedt	Ledamot	2022-05-31	
Christopher Malmsten	Ledamot	2020-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christian Andersson, Tytti Broström och Christopher Malmsten. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Peter Engstedt, Lars Björkefall, Christopher Malmsten och Christian Andersson. Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit Björn Lundell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision. Valberedning har varit Gisela Lundell (sammankallande) och Inger Blomberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 17 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% 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 den 2022-06-08.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Samtliga trapphus har fått nödbelysning installerad.

5 års garantibesiktning av fastigheten har genomförts.

OVK.

Stamspolning.

Installation av laddstolpar.

Målningsarbete av parkeringsrutor utomhus.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2023	Mindre underhåll
2024	Mindre underhåll
2025	Strykning av ytor
2026	Strykning av ytor Lekytor
2027	Mindre underhåll

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 12 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	210	262	183	176
Skuldsättning, kr/kvm	12 538	12 559	12 783	12 956	13 179
Räntekänslighet, %	18	18	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	173	173	161	190	208
Driftskostnad, kr/kvm	556	527	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	711	711	705	695	695
Totala intäkter, kr/kvm	893	898	886	891	892
Nettoomsättning, tkr	5 306	5 334	5 264	5 296	5 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 130	-1 094	-789	-1 258	-1 298
Soliditet, %	70	71	71	70	70

### **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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	188 850 000	0	0	188 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 884 500	0	181 636	2 066 136
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>190 734 500</b>	<b>0</b>	<b>181 636</b>	<b>190 916 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 632 573	-1 094 317	-181 636	-7 908 526
Årets resultat, kr	-1 094 317	1 094 317	-2 129 964	-2 129 964
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 726 890</b>	<b>0</b>	<b>-2 311 600</b>	<b>-10 038 490</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>183 007 610</b>	<b>0</b>	<b>-2 129 964</b>	<b>180 877 646</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 364 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	-7 726 890
Årets resultat, kr	-2 129 964
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 364
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 038 490</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 038 490</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 306 283	5 334 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 306 283</b>	<b>5 334 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 301 893	-3 120 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 796	-180 113
Underhåll enligt plan	Not 5	-253 364	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-147 983	-254 381
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 826 157	-2 345 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 640 193</b>	<b>-5 899 942</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 333 910</b>	<b>-565 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 059	1 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 573	-529 636
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-540
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 054</b>	<b>-528 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 129 964</b>	<b>-1 094 317</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	252 881 081	255 467 154
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>252 881 081</b>	<b>255 467 154</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>252 881 581</b>	<b>255 467 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 640	124
Kundfordringar		84 000	93 882
Avräkningskonto HSB		3 397 758	2 973 923
Aktuell skattefordran	Not 12	82 521	0
Övriga kortfristiga fordringar		412	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	314 596	289 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 880 928</b>	<b>3 358 182</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 880 928</b>	<b>3 358 182</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>256 762 509</b>	<b>258 825 837</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	188 850 000	188 850 000
Fond för yttre underhåll	2 066 136	1 884 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>190 916 136</b>	<b>190 734 500</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 908 526	-6 632 573
Årets resultat	-2 129 964	-1 094 317
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 038 490</b>	<b>-7 726 890</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>180 877 646</b>	<b>183 007 610</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 49 135 800	49 258 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 135 800</b>	<b>49 258 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 377 200	25 382 200
Leverantörsskulder	567 476	478 029
Aktuell skatteskuld	Not 15 6 389	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 44 022	68 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 753 976	631 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26 749 063</b>	<b>26 560 227</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>75 884 863</b>	<b>75 818 227</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>256 762 509</b>	<b>258 825 837</b>



**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 byggnad/-er har bedömts vara 114 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planerligt 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 fastighet/-er 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**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

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	4 225 428	4 225 428
	Hysesintäkt garage och bilplatser	496 200	495 300
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	94 624	101 047
	Årsavgift konsumtionsavgift el	250 120	276 003
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	215 424	215 424
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 433	397
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 118	19 476
	Övriga fakturerade kostnader	400	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 536	1 379
		<b>5 306 283</b>	<b>5 334 454</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-351 189	-204 413
	El	-467 758	-487 061
	Uppvärmning	-327 439	-330 564
	Vatten	-233 721	-211 757
	Renhållning	-279 188	-261 278
	TV, bredband, iptelefoni	-243 195	-247 501
	Obligatoriska besiktningar	-4 250	-65 625
	Serviceavtal	-103 025	-96 039
	Hissar serviceavtal & besiktning	-53 640	-40 036
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-667 130	-644 232
	Förvaltningskostnader	-405 434	-405 359
	Försäkringar	-91 218	-88 136
	Fastighetsskatt	-25 550	0
	Övriga driftskostnader	-49 156	-38 446
		<b>-3 301 893</b>	<b>-3 120 446</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-10 000
	Kostnader overlåtelse och panter	-23 644	-21 913
	Föreningsverksamhet	-867	-14 382
	Kontorsutrustning och -material	-7 035	-1 116
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 726	-3 673
	Konsulter	0	-5 250
	Förbrukningsinventarier	0	-71 483
	Medlemsavgifter HSB	-44 860	-44 860
	Stämma och styrelse	-19 665	-7 436
		<b>-110 796</b>	<b>-180 113</b>

<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	-214 083	0
	Underhåll mark och utemiljö	-28 563	0
	Underhåll garage och bilplatser	-10 719	0
		<u>-253 364</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-113 873	-198 452
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Övriga personalkostnader	0	-41
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-27 110	-48 888
		<u>-147 983</u>	<u>-254 381</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-2 826 157	-2 345 002
		<u>-2 826 157</u>	<u>-2 345 002</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Avikostnader	-540	-540
		<u>-540</u>	<u>-540</u>

<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 487 563	224 414 000
Årets investering byggnader	240 084	73 563
Ingående anskaffningsvärde mark	43 844 000	43 844 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 571 647</b>	<b>268 331 563</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 864 408	-10 519 406
Årets avskrivningar byggnader	-2 826 157	-2 345 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 690 566</b>	<b>-12 864 408</b>

**Utgående bokfört värde**

<b>252 881 081</b>	<b>255 467 154</b>
--------------------	--------------------

Bokförda värden byggnader

209 037 081

Bokförda värden mark

43 844 000

**Fastighetsbeteckning:** Safiren 5**Taxeringsvärde****Värdeår 2016**

	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	145 000 000	41 000 000	186 000 000	135 000 000
Lokaler	2 555 000	0	2 555 000	
	<b>147 555 000</b>	<b>41 000 000</b>	<b>188 555 000</b>	<b>135 000 000</b>

<b>Not 10 Inventarier och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärden	18 120	18 120
Utgående anskaffningsvärden	18 120	18 120
Ingående avskrivningar	-18 120	-18 120
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	-18 120	-18 120
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 12 Aktuell skattefordran</b>		
Övrig Skattefordran	82 521	0
	<b>82 521</b>	<b>0</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring	0	30 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 596	259 179
	<b>314 596</b>	<b>289 844</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,82%	2023-06-21	25 250 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,88%	2025-05-25	25 255 000	127 200
Swedbank Hypotek AB		0,54%	2024-06-19	24 008 000	0
				<b>74 513 000</b>	<b>127 200</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>49 135 800</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					508 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					73 877 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				79 408 000	79 408 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>79 408 000</b>	<b>79 408 000</b>

<b>Not 15 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	6 389	0
	<b>6 389</b>	<b>0</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	22 290	36 840
Arbetsgivaravgifter	20 832	31 245
Övriga kortfristiga skulder	900	52
	<b>44 022</b>	<b>68 137</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	203 170	159 346
Upplupna räntekostnader	8 866	32 566
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	437 599	407 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 341	22 575
	<b>753 976</b>	<b>631 860</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga händelser finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Anne-Marie Rudolf

Christopher Malmsten

Hans Christian Andersson

Lars Björkefall

Peter Engstedt

Tytti Broström

Vår revisionsberättelse har avgivits

Björn Lundell  
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Safiren i Huddinge, org.nr. 716421-3320

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Safiren 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 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 Safiren 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

Björn Lundell  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**HANS CHRISTIAN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:21:17



**ANNE-MARIE RUDOLF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:23:26



**CHRISTOPHER MALMSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:07:25



**PETER ENGSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:45:05



**LARS BJÖRKEFALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:18:29



**TYTTI BROSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:40:16



**BJÖRN LUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 11:47:14



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:37:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**BJÖRN LUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 11:44:46



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:38:02



# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.