



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Husaren i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Husaren i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0644 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA SÄTUNA 3:190	1964-01-01	1964
SIGTUNA SÄTUNA 3:191	1964-01-01	1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10982
77	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	0
23	p-platser	0
Totalt 268 objekt		10982

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 27 st 2 rok, 78 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Carita Ström	Ordförande	
Robert Bodeäng	Ordförande	2022-05-21
Bo Wiberg	Ledamot	
Christel Nordlander Ström	Ledamot	
Kabir Mohsin	Ledamot	
Per Victor Chri Cavallius	Ledamot	
Mikaela Jonsson	Suppleant	
Helen Ghebrehiwet	Suppleant	
Andreas Freij	Suppleant	2022-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mohsin Kabir (ordinarie ledamot) och Mikaela Jonsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Carita Ström, Christel Nordlander Ström, Robert Bodeäng och Per Victor Chri Cavallius.

Föreningen tecknas av styrelsen enligt ovan.

Revisorer har varit: Lena Wikström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peter Blom och Jenny Rosén vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2022. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har för år 2022 höjts med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 13 oktober 2022.

Vi har påbörjat byte av fönster. Vi har också påbörjat arbetet med att förbättra ventilationen i husen.

Projekt för ett nytt passersystem har startats.

Skyddsrumsbesiktning har gjorts.

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

Fortsättning av fönsterbyte samt ventilation.

Passersystem ska sättas i drift.

Ny undercentral komma på plats.
Ombyggnad av lokaler.
Översyn av belysning i trapphus.
Sedvanligt underhåll av området och husen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 205.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	251	205	287	0
Skuldsättning, kr/kvm	822	860	870	879	888
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	202	174	166	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	583	542	583	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	747	718	704	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	826	821	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 486	9 450	9 412	9 191	8 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 518	503	891	-490	392
Soliditet, %	47	49	47	45	46

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	748 635	0	0	748 635
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 855 116	-1 058 945	0	6 796 171
S:a bundet eget kapital, kr	8 603 751	-1 058 945	0	7 544 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 352 447	1 561 646	0	4 914 093
Årets resultat, kr	502 701	0	1 518 466	1 518 466
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 855 148	1 561 646	1 518 466	6 432 559
S:a eget kapital, kr	12 458 899	502 701	1 518 466	13 977 365

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 443 945 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	4 914 093
Årets resultat, kr	1 518 466
Reservation till underhållsfond, kr	-309 625
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 128 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 128 502

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 486 119	9 450 325
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 429 972	-6 135 078
Övriga externa kostnader	Not 3	-307 813	-175 904
Planerat underhåll		-5 568	-1 443 945
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-269 056	-251 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-811 839	-811 853
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	0
Summa rörelsekostnader		-7 824 248	-8 818 425
Rörelseresultat		1 661 871	631 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 653	4 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-148 057	-133 270
Summa finansiella poster		-143 405	-129 199
Årets resultat		1 518 466	502 701

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 098 559	19 910 397
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 821 157	0
		<u>22 919 716</u>	<u>19 910 397</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 920 216</u>	<u>19 910 897</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 694	22 387
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 179 487	3 734 939
Placeringskonto HSB Stockholm		2 000 153	0
Övriga fordringar	Not 11	26 163	33 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	787 451	397 482
		<u>5 010 948</u>	<u>4 187 854</u>
Kassa och bank	Not 13	1 499 724	1 455 172
Summa omsättningstillgångar		<u>6 510 672</u>	<u>5 643 026</u>
Summa tillgångar		<u>29 430 887</u>	<u>25 553 923</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		748 635	748 635
Yttre underhållsfond		6 796 171	7 855 116
		<u>7 544 806</u>	<u>8 603 751</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 914 093	3 352 447
Årets resultat		1 518 466	502 701
		<u>6 432 560</u>	<u>3 855 148</u>
Summa eget kapital		<u>13 977 366</u>	<u>12 458 899</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 275 000	5 000 000
		<u>9 275 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	4 450 000
Leverantörsskulder		2 919 657	767 720
Skatteskulder		18 028	27 097
Fond för inre underhåll		1 550 247	1 634 907
Övriga skulder	Not 16	156 623	147 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 433 966	1 067 323
		<u>6 178 522</u>	<u>8 095 024</u>
Summa skulder		<u>15 453 522</u>	<u>13 095 024</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 430 887</u>	<u>25 553 923</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 518 466	502 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	811 839	811 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 330 305	1 314 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-378 393	16 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 433 498	-414 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 385 410	915 994
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 821 157	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 821 157	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-75 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-100 000
Årets kassaflöde	489 253	815 994
Likvida medel vid årets början	5 190 111	4 374 117
Likvida medel vid årets slut	5 679 364	5 190 111

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

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 vinstdisposition 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 201 724	7 886 556
Individuell mätning el	361 347	386 952
Hyror	553 771	538 904
Bredband	264 480	264 480
Övriga intäkter	194 860	448 875
Bruttoomsättning	9 576 182	9 525 767
Avgifts- och hyresbortfall	-89 943	-75 442
Hyresförluster	-120	0
	9 486 119	9 450 325
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	1 552 436	1 669 312
Reparationer	514 755	414 293
El	718 616	679 964
Uppvärmning	1 394 410	1 209 135
Vatten	469 599	406 050
Sophämtning	320 272	313 325
Fastighetsförsäkring	187 478	234 547
Kabel-TV och bredband	322 817	307 990
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	279 766	268 416
Förvaltningsarvoden	643 514	589 256
Övriga driftkostnader	26 310	42 790
	6 429 972	6 135 078
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	38 659	18 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 763	39 424
Administrationskostnader	49 416	36 830
Extern revision	19 500	18 750
Konsultkostnader	126 750	13 175
Medlemsavgifter	49 725	49 725
	307 813	175 904
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	220 000	175 600
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	0	20 550
Sociala avgifter	45 056	51 494
	269 056	251 644
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 673	2 841
Ränteintäkter HSB placeringskonto	153	0
Övriga ränteintäkter	1 826	1 230
	4 653	4 071
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	146 167	131 292
Övriga räntekostnader	1 890	1 978
	148 057	133 270

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 814 677	30 814 677
Anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 814 677	31 814 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 904 280	-11 092 427
Årets avskrivningar	-811 839	-811 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 716 119	-11 904 280
Utgående bokfört värde	19 098 559	19 910 397
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 776 000	2 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	289 000	307 000
Summa taxeringsvärde	151 065 000	121 607 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	3 821 157	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 821 157	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 163	33 046
	26 163	33 046
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	787 451	397 482
	787 451	397 482
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Resursbank	169 665	168 112
Swedbank	1 330 059	1 287 060
	1 499 724	1 455 172

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2857566950	2,31%	2025-04-25	4 375 000	100 000	
	Swedbank	2857567008	1,04%	2024-04-25	5 000 000	0	
					9 375 000	100 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 875 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 275 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					10 095 400	10 095 400
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	4 450 000	
					100 000	4 450 000	
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner				-2 800	-2 800	
	Momsskuld				4 198	2 706	
	Källskatt				67 200	60 045	
	Övriga kortfristiga skulder				88 026	88 026	
					156 623	147 977	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				26 786	16 279	
	Förutbetalda hyror och avgifter				801 747	772 750	
	Övriga upplupna kostnader				605 433	278 294	
					1 433 966	1 067 323	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Wiberg

Carita Ström

Christel Nordlander Ström

Kabir Mohsin

Per Victor Chri Cavallius

Revisionsberättelsen är elektroniskt signerad av

Av föreningen vald revisor
Lena Wikström

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Erik Davidsson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Husaren i Märsta, org.nr. 714800-0644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Husaren i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Husaren i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Wikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CARITA STRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:26:14



KABIR MOHSIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:50:44



PER VICTOR CHRI CAVALLIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:48:04



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:42:42



CHRISTEL NORDLANDER STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:44:32



LENA WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:22:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:00:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENA WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:51:40



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:01:33



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.