



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 157 kr/kvm	 Investeringsbehov 271 kr/kvm	 Skuldsättning 598 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 60 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 583 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nålen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
157 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
271 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhållsplanen kommer att ses över under 2023 vilket kan komma att påverka det framtida investeringsbehovet.

NYCKELTAL



Skuldsättning
598 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har genom åren aktivt arbetat med att hålla föreningens skuldsättning låg.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är väldigt låg då föreningen är väldigt lågt belånad.

NYCKELTAL



Energikostnad
60 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
583 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nålen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2517 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Niten 1, garage	1970-01-01	1980
Sollentuna Nocken 8, bostäder	1970-01-01	1970
Sollentuna Hägern 10, p-platser	1970-01-01	
Sollentuna Nocken 3, gatu-/parkmark	1970-01-01	

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7131
69	p-platser	0
29	garageplatser	0
Totalt 200 objekt		7131

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st. 1 rok, 42 st. 2 rok, 40 st. 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Glimvert	Ordförande	2020-05-28	
Ivan Wase	Ledamot	2021-05-19	
Jimmy Johansson	Ledamot	2012-05-03	
Vahid Jafarpour	Ledamot	2022-07-08	
Jenny Ottosson	Ledamot	2022-04-21	
Mehmet Arslan	Ledamot	2017-03-31	2022-04-21
Madeleine Englund Thelin	Ledamot	2021-05-19	2022-11-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Wase.

Styrelsen har under året hållit 17 st. protokollförda styrelsemöten, varav 2 st. per capsulam.

Firmatecknare har varit: Jimmy Johansson, Jenny Ottosson, Daniel Glimvert, Madeleine Englund Thelin.

Firman tecknas enligt ovan av stadgar 2019-10-01.

Revisorer har varit: Christina Wittinghoff vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Nicklas Lyremark (sammankallande) och Gunilla Solberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. På stämman deltog 31 st. medlemmar, varav 0 st. fullmakter. På stämman behandlades nya stadgar, första läsningen. Stämman beslöt att anta de nya stadgarna.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-15. På stämman deltog 18 st. medlemmar, varav 0 st. fullmakter. På stämman behandlades nya stadgar, andra läsningen. Stämman beslöt att antaga de nya stadgarna. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2022-12-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under hösten 2022 togs det beslut om att höja årsavgiften från 2023-01-01 med 5 %.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en 50-årig 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 2022-04-25.

Styrelsens kommentar

Budgeten för 2022 beslutades i november 2021 och då beräknades det bli en förlust på 216 828 kr men utfallet 2022 blev en vinst på 197 558 kr.

Avvikelsen på 414 386 kr mellan budget och utfall förklaras med följande poster:

Högre intäkter	66 013
Lägre ränteintäkter	-24
Högre räntekostnader	-2 870
Högre fastighetsavgift/skatt	- 8 080
Lägre planerat underhåll	377 951
Lägre fastighetsförsäkring	2 076
Lägre fastighetsskötsel	20 599
Högre löpande underhåll	-14 152
Högre vinterskötsel	-11 873
Högre vattenskador	-119 644
Högre förvaltningskostnader	-1 628
Lägre arvoden	32 999
Högre elförbrukning	-73 226
Lägre sophämtning	7 930
Lägre vattenförbrukning	15 725
Lägre kabel-TV	89 836
Lägre bredband	5 550
Lägre övriga avgifter	20 122
Lägre övrig drift	7 082
Totalt mer än budgeterat	414 386

Avgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgiften per 2022-01-01 höjdes med 5 % så den genomsnittliga årsavgiften för bostäder blev 583 kr/kvm. Hyresbortfall för garage och p-platser med 36 806 kr mot budget 58 800 kr beror på att dessa var mer uthyrda.

Avskrivning

Årets avskrivning blev 299 772 kr mot budgeterat 299 773 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 0,00 % mot budget och en ökning med 8,44 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 1 kr beror på för mycket budgeterat för 2022.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterats årligen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden och det innebär för 2022 en avsättning till fonden på 195 000 kr.

Planerade underhållsarbeten enligt nedan har kunnat finansieras med egna medel.

Under 2022 har följande underhållsåtgärder genomförts: byte av 10 st. varmvattenberedare, stamspolning, installation av 8 st. nya laddplatser samt byte av 22 st. motorvärmare.

Budget för år 2022 för planerat underhåll var 1 000 000 kr och utfallet blev 622 049 kr. Avvikelsen med 377 951 kr mellan budget och utfall har sin förklaring i att:

- Då budgetutrymmet medgav flyttades bytet av 5 st. varmvattenberedare från 2023 till 2022 utöver de 5 st. som var budgeterade för 2022, vilket gav en total kostnad på 264 138 kr. Stamspolning genomfördes i alla bostäder för 111 250 kr. Totalt budgeterad kostnad för båda posterna var 200 000 kr.
- Installation av 8 st. nya laddplatser för 155 024 kr och byte av 24 st. motorvärmare för 91 637 kr mot budgeterat. Totalt budgeterad kostnad för båda posterna var 200 000 kr.
- Ommurning av 3 st. gavlar flyttades till 2023 men var 2022 budgeterad med 500 000 kr.
- Målning av garagen utfördes inte då det ej ansågs behövas men var budgeterad med 100 000 kr.

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond/inre fond

Avsättning till den inre reparationsfonden avslutades per 2020-12-31. Saldo på konto för medlemmarnas inre reparationsfond var 2022-12-31, 120 206,59 kr. Under 2022 utbetalades 0 kr.

Fastighetsskötsel

Utfallet 2022 blev 249 901 kr mot budgeterat 270 500 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 7,62 % mot budget och en minskning med 14,92 % mot utfall för 2021. Minskningen med 20 599 kr beror på mindre extrakostnader för fastighetsskötsel från HSB, då styrelsen gjort mycket av det arbetet, samt en lägre kostnad för tvätt av våra sophus.

Löpande underhåll

Utfallet 2022 blev 94 152 kr mot budgeterat 80 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 17,69 % mot budget och en ökning med 33,43 % mot utfall för 2021. Ökningen med 14 152 kr beror på att kostnader för VVS och trädgårdsmiljö blev mer än budgeterat och andra reparationer blev mindre än budgeterat.

Vinterskötsel och sandsopning

Utfallet 2022 blev 131 873 kr mot budgeterat 120 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 9,89 % mot budget och en ökning med 18,77 % mot utfall för 2021. Ökningen med 11 873 kr mot budget beror på att vinterskötsel är svårt att budgetera då vi inte råder över vädrets makter.

Vattenskador

Utfallet 2022 blev 219 644 kr mot budgeterat 100 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 119,64 % mot budget och en ökning med 945,63 % mot utfall för 2021. Föreningen har under 2022 haft en stor och några mindre vattenskador, vilket förklarar ökningen med 119 644 kr. Föreningen har erhållit ersättning från försäkringsbolaget med 61 409 kr mot budgeterat 0 kr. Detta belopp finns med i resultaträkningen under nettoomsättning, not 1 övriga intäkter. Kostnaden för vattenskador är mycket svår att budgetera.

Arvoden och styrelsemöteskostnad

Utfallet 2022 blev 362 822 kr mot budgeterat 395 820 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 8,34 % mot budget och en ökning med 0,01 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 32 999 kr mot budgeterat beror på lägre sociala kostnader samt att inga utbildningar genomfördes. Utbetalt arvode 2022 avser tiden mellan årsmöten 2021 och 2022.

Fastighetslån, räntekostnader och ränteintäkter

Föreningen tog 2015 tre lån på tillsammans 6 000 000 kr för att kunna finansiera det byte av fönster. Kvarvarande lånesumma för 2 st. lån per 2022-12-31 är 4 265 000 kr. Utfallet för kostnadsräntor 2022 blev 35 870 kr mot budgeterat 33 000 kr, vilket motsvarar en ökning av denna kostnad med 8,70 % mot budget och en minskning med 11,78 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 2 870 kr mot budgeterat beror på felbudgeterad ränta för 2022.

Utfallet för intäktsränta på skattekontot med 48 kr mot budgeterat 0 kr beror på för mycket preliminär skatt som har blivit debiterad av Skatteverket under inkomstår 2021.

Utfallet för ränteintäkter 2022 blev 1 975 kr, varav 1 314 kr på HSB avräkningskonto och 661 kr på Handelsbankskonto, mot budgeterat 2 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Utfallet 2022 blev 177 924 kr mot budgeterat 180 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 1,15 % mot budget och en ökning med 4,00 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 2 076 kr mot budgeterat beror på att föreningen beräknade att premien för 2022 skulle räknas upp med cirka 5 %.

Elförbrukning

Utfallet 2022 blev 138 226 kr mot budgeterat 65 000 kr, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 112,66 % mot budget och en ökning med 67,14 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 73 226 kr mot budgeterat beror på att föreningen har beräknat kostnaden för elavgifter 2022 för lågt då kostnaderna har ökat väsentligt under 2022.

Vattenförbrukning

Utfallet 2022 blev 284 275 kr mot budgeterat 300 000 kr, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 5,24 % mot budget och en ökning med 1,00 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 15 725 kr mot budgeterat beror på att föreningen har beräknat en för hög kostnad under 2022.

Avfall

Utfallet 2022 blev 141 249 kr mot budgeterat 150 000 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 5,83 % mot budget och en minskning med 2,68 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 8 751 kr mot budgeterat beror på att det har varit 742 kilo mindre avfall under 2022.

Under 2022 har det varit 923 st. hämtningar (882 st. 2021), hushållsavfall har minskat med 742 kg och kompostavfallet har minskat med 709 kg. Kostnaden per bostad under 2022 var 1 648 kr (1 686) en minskning med 20 kr. Kostnaden för kompostavfall är 1 kr/kg och för hushållsavfall 4 kr/kg samt en grundavgift på 39 390 kr. Om medlemmarna blir än bättre på att sortera finns möjlighet att spara ytterligare pengar.

Utfallet för grovsopor och elavfall 2022 blev 26 821 kr mot budgeterat 26 000 kr. Föreningen betalar 1 450 kr för 2 st. hämtningar i månaden, hyra för container 6 600 kr/år och hyra för elbur 1 375 kr/år.

TV

Utfallet 2022 blev 175 864 kr mot budgeterat 265 700 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 33,81 % mot budget och en minskning med 27,36 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 89 836 kr mot budgeterat beror på att föreningen reklamerade avtalet gällande TV från Bahnhof då de ej motsvarade förväntningarna. I samband med detta förlängdes i stället nätavtalet med Tele2 som inkluderar ett grundutbud av TV, vilket blev billigare.

Bredband

Utfallet 2022 blev 184 450 kr mot budgeterat 190 000 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 2,92 % mot budget och en minskning med 6,68 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 5 550 kr mot budgeterat beror på att föreningen har budgeterat för mycket.

Övriga avgifter

Utfallet 2022 blev 15 578 kr mot budgeterat 35 700 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 56,36 % mot budget och en minskning med 75,55 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 20 122 kr mot budget beror på att föreningen har sagt upp avtalet för parkeringsövervakning.

Övrig drift

Utfallet 2022 blev 175 713 kr mot budgeterat 182 795 kr, vilket motsvarar en minskning av denna kostnad med 3,87 % mot budget och en ökning med 8,04 % mot utfall för 2021. Avvikelsen med 7 082 kr beror på att föreningen har haft mindre kostnader för tryck av årsredovisning 2021 samt för porto.

Styrelsemöteskostnad med 3 009 kr (2 105 kr för 2021) och extern revision utförd av BoRevision i Sverige AB för 12 125 kr (11 325 kr för 2021) och dessa belopp ingår i beloppet för övrig drift.

Ombyggnad och underhåll

Under de senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
2013	Radonmätning för alla över 200 bequerel Containerplatsen byggdes om
2014	Installation av 11 st. radonfläktar Lagning och putsning av 2 st. tegelgavlar Byte av armaturer på 33 st. belysningsstolpar till mer miljövänliga Installation av 3 st. strålkastare på gavlar Målning av garagen
2015	Investering och byte av alla fönster och terrasddörrar Installation av 9 st. strålkastare på gavlar 4 st. extra belysning på 2 st. belysningsstolpar
2016	Byte/installation av varmvattenberedare i 6 st. bostäder Byte/installation av element i 6 st. bostäder Radonmätning i 14 st. lägenheter vintern 2016-2017 Omkoppling av parkbelysning. Iordningställande av plantering vid Länsmansvägen 59 - 61 Byte av plank vid parkeringsplatser
2017	Byte/installation av varmvattenberedare i 3 st. bostäder Byte/installation av element i 3 st. bostäder Byte/installation av radonfläkt i 1 bostad Installation av 25 st. förlängare till belysningsstolpar Murning av tegelvägg på 1 bostad Renovering och målning av 45 st. förrådsdörrar Byte av lås på 6 st. förrådsdörrar Byte/installation av 29 st. garageportar
2018	Byte/installation av varmvattenberedare i 5 st. bostäder Byte/installation av 16 st. stuprör Investering av 6 st. laddstolpar för elbilar
2019	Byte/installation av varmvattenberedare i 6 st. bostäder Målning av undersida på entrétag Byte av 1 st. motorvärmare i garage Byte av 52 st. ventilationshuvor på tak
2020	Byte/installation av varmvattenberedare i 4 st. bostäder Målning av garagen Byte av 1 st. motorvärmare i garage Byte av 4 st. stora och 74 st. små ventilationshuvor på tak Byte av 1 st. garageport efter skadegörelse orsakad av kommunen Asfaltering, räcke och skyltar vid parkeringen på Länsmansvägen
2021	Byte/installation av varmvattenberedare i 5 st. bostäder Målning av det svarta på våra entrétag och vindskivor på trädgårdssidan Fällning av träd, utfört av arborist Byte av alla armaturer utanför förråden Byte av 1 st. garageport efter skadegörelse
2022	Byte/installation av varmvattenberedare i 10 st. bostäder Stamspolning i samtliga bostäder Installation av 8 st. laddplatser för elbil Byte/installation av 24 st. motorvärmare

Förvaltning och styrelsens arbete

Allmänt

Föreningsstämman 2022 beslutade om att anta HSB Kod för BRF samt att stämman gav styrelsen i uppdrag att årligen upprätta, anta och arbeta efter en arbetsordning för styrelsen. Styrelsen har under året antagit en arbetsordning för styrelsen och arbetar nu metodiskt efter koden och arbetsordningen.

Föreningsstämman 2022 antog även instruktioner för valberedningen.

Avtal om förvaltning och medlemskap

Föreningen är medlem i HSB och har tillhört föreningen HSB Norra Stor-Stockholm. Den HSB-föreningen har under 2022 fusionerats med HSB Stockholm, vilket då är den HSB-föreningen som BRF Nålen nu är medlemmar i. Medlemsavgiften för 2022 var 33 295 kr.

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Stockholm gällande teknisk förvaltning och fastighetsdrift. Mehmet Arslan har varit förvaltare från HSB
- HSB Stockholm gällande administrativ och ekonomisk förvaltning samt underhållsplan online.
- MK Trädgård gällande snöröjning, sandning, sandsopning och gräsklippning.
- Nomor AB gällande förebyggande skadedjursinspektioner.
- LA Parkering gällande parkeringsövervakning, t.o.m. 2022-02-28.
- Vi rengör Sverige AB gällande rengöring av sopkärl och sophus

Styrelsens arbete

Utöver styrelsemötena har ledamöter ur styrelsen haft diverse möten med leverantörer, konsulter, Brf-innehavare, HSB:s förvaltare och fastighetsskötare beträffande föreningens verksamhet. Exempel på sådana möten har varit:

- Driftmöten med HSB:s förvaltare och fastighetsskötare
- Underhållsbesiktning av fastigheternas beskaftenhet och skick inför arbetet under hösten med underhållsplan och budget för nästkommande år (2023)
- Genomgång och möten med leverantörer/entreprenörer som har lämnat offert för arbeten på våra fastigheter samt offertutvärdering av dessa
- Möten med leverantörer/entreprenörer vid genomförande av beställda arbeten
- Medverkade vid besiktningar av utförda arbeten
- Besök hos nyinflyttade Brf-innehavare
- Besök hos Brf-innehavare vid anmälda skador såväl dagtid som kvällstid samt upprättande och uppföljning av åtgärdsplaner

Övriga arbeten som styrelsen har gjort utan kostnad för föreningen

- Kontroll av takbeläggning, ventilationshuvar och radonfläktar
- Besiktning av fuktskador och läckage
- Kontroll av termostat till element
- Kontroll av belysning
- Kontroll av träd och buskar
- Mottagit och lagt in plank och stolpar till våra staket/altanskärmar i virkesförrådet
- Städning vid och i containerplatsen samt vid komposten
- Bytt ut staketet runt containerplatsen
- Arbete med uppsättning av regler och stolpar vid P-platser
- Inköp av material och verktyg till området skötsel och annat arbete
- Inköp till årsmöte, städdagar och material till föreningslokalen
- Översyn av p-platserna på föreningens mark och märkning av dessa med p-platsnummer
- Fortsatt anläggning av en pollineringsäng nedanför lekplatsen ut mot Pommernvägen
- Arbete med att anlägga planteringsutrymme med byggtimmer vid 2 gavlar
- Bytt ut regler och syllar där det behövdes i garagen

Styrelsen har även utöver styrelsemötena genomfört en strategidag för att diskutera lång- och kortsiktig utveckling av föreningen samt de uppdrag och dokument som beslutades på föreningsstämman 2022.

Uppdrag från föreningsstämman 2022

Föreningsstämman 2022 gav styrelsen 3 övriga uppdrag, att arbeta vidare med nya parkeringsplatser på Nocken 3, att utreda möjligheten att bygga en ny föreningslokal samt att se över om det är möjligt att genomföra säkerhetshöjande åtgärder på parkeringarna i samband med planerat underhåll.

Styrelsen har under året arbetet med dessa uppdrag och rapport om detta kommer att lämnas på föreningsstämman 2023.

Arvoden, styrelse och revisor

Enligt föreningsstämma 2021-05-16 beslöts att styrelsen skulle erhålla 3,5 basbelopp om 47 600 kr, ordinarie revisor 30 000 kr, två i valberedning delar på 10 000 kr och samtliga erhöll 1 000 kr per beviljat möte. Nedanstående har utbetalats under 2022.

- Styrelsearvode, 166 600
- Revisorarvode, 30 000
- Mötesarvoden, 79 000 (styrelse och revisorer)
- Valberedning, 10 000
- Sociala kostnader, 77 222 (samtliga)
- Totalt, 362 822

Radon

Alla radonfläktar och radonbrunnar har besiktigats både vår och höst och åtgärdats där det behövdes. Arbetet med radonåtgärder fortsätter löpande för att hålla ett värde under 200 Bq/m³ i inomhusluft, som är det rikt- och gränsvärde som gäller för radonhalten i befintliga bostäder och lokaler enligt Strålsäkerhetsmyndigheten.

Kabel-TV, bredband och telefoni

Föreningen har haft gruppavtal med Tele 2 Sverige AB (Com Hem), avtalet upphörde 2022-06-30. Föreningen har from 2021-07-01 ett nytt 5-årigt avtal med Bahnhof innehållande:

- Bredband via fiber (1000/1000 mb)
- Möjligheter till egna e-postadresser
- Möjlighet till telefon via fiber
- En router för bredband via fiber

Sophusen

Våra sju sophus tvättades av ett företag både in och utvändigt under hösten.

Miljöarbete

Styrelse strävar hela tiden med att förbättra föreningens miljöarbete. Under våren och sommaren har styrelsen fortsatt arbetet med att anlägga en pollineringsäng vid lekplatsen.

Kompostplats

Föreningen har en kompostplats för trädgårdsavfall längst ner på Länsmansvägen. Den planerades att flyttas under hösten men detta har skjutits fram till 2023.

Hemsida och digitala lösningar

Föreningen har en hemsida, www.brfnalen.se, där information till medlemmarna finns tillgänglig. HSB har arbetet mycket med att utveckla digitala lösningar. Därmed finns mycket information att finna på MittHSB för både styrelsen och samtliga medlemmar.

Förenings- och städdagar

Föreningen har mycket tommark att ta hand om och för att hålla kostnaderna nere har föreningen genomfört två förenings/städdagar, vår och höst, och mycket arbete blev utfört.

På våren städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa samt att även vissa gångar rensades från mossa. Många planteringar klipptes ner och rensades från ogräs. Dagen avslutades med smörgås, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

På hösten städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa, alla gräsmattor blev krattade och löv, grenar, sly forslades till vår kompostplats. Växtligheten vid våra parkeringsplatser rensades återigen från träd och sly. En rensning och städning vid containern genomfördes. Dagen avslutades med smörgåstårta, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

Övrigt

Några boende har under året bytt staket och skärmar samt målat dessa. Material och färg till detta har föreningen bekostat men arbetet har den boende själv stått för.

Historiska investeringar och större åtgärder som har genomförts:

Investering, fönster och altandörrar

Föreningen installerade under 2015 nya fönster och altandörrar, både karm och fönsterbåge i alla lägenheter för en kostnad av 8 144 543 kr och använde 2 144 543 kr av egna medel till detta.

Genom detta byte av fönster och altandörrar till 3-glas isolerruta kommer våra fasader att vara i bättre skick och det gör också att våra bostäder blir mer attraktiva och att elkostnaden blir mindre då dessa fönster och dörrar har ett bättre U-värde. Utifrån kommande ljud minskar också.

Fördelning av de två kvarvarande lånen 2022-12-31 är tillsammans på 4 265 000 kr - amortering, räntesatser och konverteringsdatum - framgår vid not 12, Skulder till kreditinstitut.

Föreningen har under 2022 amorterat 120 000 kr på ett av lånen.

Nya parkeringsplatser och laddplatser

8 st. nya laddplatser har tillkommit under 2022 och hyrdes 2022 ut till de boende för 300 kr per månad samt tillkommande 2,50 kr per kwh (det rörliga priset justeras årligen utifrån tidigare års faktiska kostnader för el). Föreningen beviljades ett bidrag från Naturvårdsverket på 79 140 kr för installationen och som betalades ut 2022 (se not 1, övriga intäkter).

Framtida utveckling

Kommande underhållsåtgärder

Stora delar av styrelsens arbete utgår från underhållsplanen. Det är viktigt att föreningen har en bra underhållsplan för att kunna planera och sköta om föreningens fastigheter och byggnader med en god ekonomi. Föreningens nuvarande underhållsplan är gjord för många år sedan och det finns delar i den som inte längre är aktuella. Av den anledningen har föreningen beställt ett arbete med att se över hela underhållsplanen under 2023.

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren (kan komma att ändras utifrån uppdateringen av underhållsplanen):

Årtal	Ändamål
2023	Relining av avlopps- och dagvattenledningar
2023	Asfaltering av samtliga gång- och vägbanor
2023	Ommurning 3 st. tegelgavlar
2024	Byte 5 st. varmvattenberedare
2024	Målning fönster förråd
2024	Byte servicecentraler
2025	Byte 5 st. varmvattenberedare
2025	Målning träpanel
2026	Byte 5 st. varmvattenberedare
2027	Byte 5 st. varmvattenberedare
2027	Renovering lekplats
2027	Byte hängrännor

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2023 visar på en förlust med 247 963 kr.

Enligt styrelsens beslut vid budgetarbetet kommer årsavgifterna att höjas med 5 % per 1/1 2023.

Månadshyran för år 2023 är:

- Garage med el, 550 kr
- Parkeringsplats med el, 350 kr
- Parkeringsplats utan el, 250 kr
- Laddplatser, 350 kr
Elkostnad med 3,50 kr per kwh tillkommer
- Extraförråd, 250 kr

Hyran för föreningslokalen/gästlägenheten är 450 kr per dygn och 9 500 kr per månad från 2023-01-01.

Budget 2023

Intäkter

Nettoomsättning 4 900 764

Fastighetskostnader

Driftskostnader -2 632 750

Planerat underhåll -455 000

Fastighetsskatt -958 204

Avskrivningar -724 772

Rörelseresultat 130 037

Finansiella poster

Räntekostnad/intäkter -378 000

Budgerat resultat -247 963

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 st. bostadsrätter överlåtits och 2 st. upplåtits i andra hand.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 st. och under året har det tillkommit 5 st. och avgått 6 st. medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	157	132	140	148	162
Skuldsättning, kr/kvm	598	615	632	649	667
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	60	51	47	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	427	396	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	583	555	555	555	555
Totala intäkter, kr/kvm	664	612	515	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 738	4 364	4 398	4 205	4 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	198	220	120	344	409
Soliditet, %	69	68	67	66	66

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 + 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 346 600	0	0	1 346 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 886 830	0	691 330	4 578 160
S:a bundet eget kapital, kr	5 233 430	0	691 330	5 924 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 412 303	220 273	-691 330	5 941 246
Årets resultat, kr	220 273	-220 273	197 558	197 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 632 576	0	-493 772	6 138 804
S:a eget kapital, kr	11 866 006	0	197 558	12 063 564

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 137 0000 kr samt att ianspråktagande har gjorts med 445 670 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 941 246
Årets resultat, kr	197 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 138 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	622 049
Balanseras i ny räkning, kr	6 565 853

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 738 473	4 364 450
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 041 901	-2 825 506
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 477	-195 834
Planerat underhåll		-622 049	-445 670
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-362 822	-362 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 772	-276 439
Summa rörelsekostnader		<u>-4 507 021</u>	<u>-4 106 246</u>
Rörelseresultat		231 453	258 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 975	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-35 870	-40 661
Summa finansiella poster		<u>-33 895</u>	<u>-37 931</u>
Årets resultat		197 558	220 273

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 349 126	14 648 898
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>14 349 126</u>	<u>14 648 898</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 349 126</u>	<u>14 648 898</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 200	285
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 329 168	2 220 872
Övriga fordringar	Not 9	54 390	2 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	344 766	292 122
		<u>2 730 524</u>	<u>2 516 026</u>
Kassa och bank	Not 11	231 752	196 549
Summa omsättningstillgångar		<u>2 962 276</u>	<u>2 712 575</u>
Summa tillgångar		<u>17 311 402</u>	<u>17 361 473</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 346 600	1 346 600
Yttre underhållsfond	4 578 160	3 886 830
	<u>5 924 760</u>	<u>5 233 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 941 246	6 412 303
Årets resultat	197 558	220 273
	<u>6 138 804</u>	<u>6 632 576</u>
Summa eget kapital	<u>12 063 564</u>	<u>11 866 006</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 000 000	4 265 000
	<u>3 000 000</u>	<u>4 265 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 265 000	120 000
Leverantörsskulder	286 519	461 431
Skatteskulder	78 716	41 534
Fond för inre underhåll	120 207	120 207
Övriga skulder	Not 14 11 600	230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 485 796	487 065
	<u>2 247 838</u>	<u>1 230 467</u>
Summa skulder	5 247 838	5 495 467
Summa eget kapital och skulder	<u>17 311 402</u>	<u>17 361 473</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	197 558	220 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 772	276 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>497 330</u>	<u>496 712</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 202	18 097
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-127 629</u>	<u>-227 548</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	263 499	287 261
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 166 638
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 166 638</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Årets kassaflöde	143 499	-999 377
Likvida medel vid årets början	2 417 421	3 416 798
Likvida medel vid årets slut	2 560 920	2 417 421

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 BFNAR 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 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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 8 874 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	4 155 960	3 957 888
Individuell mätning el	18 390	2 408
Hyror	443 800	350 450
Övriga intäkter	159 769	94 522
Bruttoomsättning	<u>4 777 919</u>	<u>4 405 268</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 206	-40 818
Hyresförluster	-240	0
	4 738 473	4 364 450
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	381 774	328 497
Reparationer	313 796	162 446
El	138 226	82 702
Vatten	284 275	281 453
Sophämtning	168 070	171 961
Fastighetsförsäkring	177 924	171 081
Kabel-TV och bredband	360 314	439 744
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	916 080	878 898
Förvaltningsarvoden	290 628	278 215
Övriga driftkostnader	10 814	30 509
	<u>3 041 901</u>	<u>2 825 506</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 372	61 025
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 550	20 074
Administrationskostnader	118 135	70 115
Extern revision	12 125	11 325
Medlemsavgifter	33 295	33 295
	<u>180 477</u>	<u>195 834</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	245 600	241 550
Revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	10 000	15 000
Sociala avgifter	77 222	76 247
	<u>362 822</u>	<u>362 797</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 314	2 642
Övriga ränteintäkter	661	88
	<u>1 975</u>	<u>2 730</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	35 870	40 321
Övriga räntekostnader	0	340
	<u>35 870</u>	<u>40 661</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 437 222	18 270 584
Anskaffningsvärde mark	2 607 267	2 607 267
Årets investeringar	0	1 166 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 044 489	22 044 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 395 591	-7 119 152
Årets avskrivningar	-299 772	-276 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 695 363	-7 395 591
Utgående bokfört värde	14 349 126	14 648 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 684 000	62 684 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	716 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 034 000	116 034 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	223 000	229 000
Summa taxeringsvärde	179 811 000	179 663 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	220 703	220 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 703	220 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-220 703	-220 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 703	-220 703
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 253	605
Momsfordran	38 756	0
Övriga fordringar	3 381	2 142
	54 390	2 747
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	344 766	292 122
	344 766	292 122
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	231 752	196 549
	231 752	196 549

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
Stadshypotek AB	318377	0,81%	2025-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	411279	0,87%	2023-10-30	1 265 000	120 000
				4 265 000	120 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			3 665 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 000 000	
	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			7 100 000	7 100 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 265 000	120 000
				1 265 000	120 000
Not 14	Övriga skulder				
	Momsskuld			0	230
	Källskatt			11 600	0
				11 600	230
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			357 071	359 968
	Övriga upplupna kostnader			128 725	127 097
				485 796	487 065
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Daniel Glimvert

.....
Ivan Wase

.....
Jenny Ottosson

.....
Jimmy Johansson

.....
Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christina Wittinghoff
Av föreningen vald revisor

.....
Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nålen i Sollentuna, org.nr. 714800-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nålen i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nälen i Sollentuna 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. 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 revisionsssed 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 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 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

Christina Wittinghoff
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

DANIEL GLIMVERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:27:41



IVAN WASE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:40:40



JIMMY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:57:20



VAHID JAFARPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:09:27



JENNY OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:02:37



CHRISTINA WITTINGHOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:16:46



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:36:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTINA WITTINGHOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:17:40



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:38:11



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.