



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rådstugan i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rådstugan i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769606-9827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten Rådstugan 1 förvärvades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rådstugan 1		2003 och 2004
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9616
46	garageplatser	0
89	p-platser	0
1	föreningslokal Hörnet	70
3	förråd	30
Totalt 273 objekt		9716

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 42 st 3 rok, 33 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Steffen Langhammer	Ordförande	2019-06-04	
Eva-Karin Brauer	Ledamot	2021-06-21	
Lars Davidsson	Ledamot	2021-06-21	
Bengt Orre	Ledamot	2009-06-09	
Bertil Andersson	Ledamot	2022-05-30	
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2011-06-19	
Marie Bandak	Ledamot	2022-06-08	
Nichlas Banarp	Ledamot	2019-06-04	2022-06-08
Johan Roger Johansson	Ledamot	2020-06-25	
Simon Ingebrand	Ledamot	2021-06-21	
Gaby Khalaf	Ledamot	2021-06-14	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Ingebrand, Roger Johansson, Steffen Langhammer och Elisabeth Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Orre, Elisabeth Nilsson, Steffen Langhammer, Simon Ingebrand.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Jan Sundkvist med Karl-Henry Robén som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Anette Nakamura (sammankallande) och Lennart Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

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

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 2022-05-05.

Årets stämma kunde åter genomföras "som vanligt" på klockargården i Huddinge.

Under året har ett flertal aktiviteter genomförts i och runt våra fastigheter.

Miljöspektion Huddinge kommun genomfördes den 2022-02-25 - vi har ett gott miljöarbete, inga påpekanden.

Brandsyn från SBFF som genomfördes den 2022-10-18 resulterade i godkänt.

Udden 8 vi väntar fortfarande på samråd kring ev byggnation, kommer troligen under första kvartalet 2023. Kvarteret Tingshuset kommer att byggas. Styrelsen har lämnat synpunkter på Huddinge kommuns utvecklingsplan gällande centrala Huddinge där vi ingår.

Styrelsen har bjudit in de boende till informations- och frågeträffar vid tre tillfällen under hösten.

Den årliga besiktningen av lekplatsen har genomförts med bland annat sandbyte. Dessutom har nät installerats över sandlådan.

Laddstolpar för laddbara fordon har installerats. Detta har skett i två etapper där totalt 16 laddstolpar har installerats, fördelat på 14 stolpar utomhus och 2 i garaget. Halva installationskostnaden kommer att återbetalas i form av bidrag från Naturvårdsverket.

Kameror har installerats i alla våra trappuppgångar, i tvättstugor, sophus samt i garaget. Det har också satts upp information vid alla dörrar om att dessa kameror är på plats och registrerar bild men inte ljud.

Cykelförråden har rensats på gamla cyklar.

Plattsättningarna utanför våra byggnader har justerats och vid behov har nya plattor lagts på utsatta områden.

Vissa träd har tagits bort vid båghusets parkering.

Tvättning och målning av takfot utfördes sommaren 2022.

De bärbuskar som blev skadade vid takfotsmålningen (skadade av skylift) har ersatts med nya.

Trivsel/fritidskommitten ordnade kaffe med dopp till de som deltog i årsstämman och vissa månader bjuds våra boende in till en uppskattad samkväms och fikastund i vår lokal. Under sommaren anordnades allsång på innegården. Lucia firades med samkväm i vår lokal.

Ekonomi

Under året har tre lån omsatts till räntesatser som är betydligt högre än tidigare placeringar.

Föreningen har utifrån framtida underhållsbehov, ökade räntekostnader, ökade elkostnader samt pga. inflationen ökade driftskostnader under tre på varandra följande år justerat årsavgiften.

2021 5%, 2022 5%, för 2023 10%. Det är styrelsens uppfattning att vi skapat förutsättningar för en god ekonomisk utveckling för vår förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Byte av bullerplank Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen Byte av takfläktar
2021	Rensning av ventilationskanaler OVK-besiktning genomförs och godkänd Installation av automatiska dörröppnare i port 4 och 14
2022	Byte av armatur inkl LED-belysning i samtliga hissar Installation av kameraövervakning Installation av 16 elladdstolpar, 14 utomhus och två i garaget Tvättning och målning av takfot Fasadbesiktning Stamspolning

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

Det som enligt underhållsplanen är aktuellt att genomföra under 2023 är:

Byte av värmexlare samt kringutrustning i abonnentcentralen för fjärrvärme.

Byte av kanalfläktar i våra tvättstugor.

Utöver detta har vi alltid ett pågående reparations- och underhållsbehov där en stor post är utbyte av maskiner i våra tvättstugor.

Vi byter ut maskiner vart efter behov uppstår. Dessutom genomför vi årliga besiktningar av våra fastigheter samt av vår utemiljö.

Dessa besiktningar ligger tillsammans med underhållsplanen som grund för våra reparations- och underhållsåtgärder samt investeringar.

Årtal	Ändamål
2023	Byte av värmexlare Byte av kanalfläktar Målningsunderhåll
2024	Målningsunderhåll
2025	Lägenhetstillsyn Målningsunderhåll Slipning av cementmosaikgolv i våra entréer
2026	Stamspolning Besiktning av lekredskap
2027	Besiktning och eventuellt byte av balkongräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	260	219	200	178	211
Skuldsättning, kr/kvm	7 305	7 352	7 499	7 286	7 564
Räntekänslighet, %	10	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	197	199	177	188	185
Driftskostnad, kr/kvm	475	514	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	764	728	693	693	693
Totala intäkter, kr/kvm	855	819	781	792	791
Nettoomsättning, tkr	8 309	7 953	7 587	7 673	7 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	-495	-1 018	-1 585	-890	-629
Soliditet, %	68	68	68	69	68

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	135 581 483	0	0	135 581 483
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 957 217	0	0	21 957 217
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 586 623	0	65 374	5 651 997
S:a bundet eget kapital, kr	163 125 323	0	65 374	163 190 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 942 496	-1 017 526	-65 374	-6 025 397
Årets resultat, kr	-1 017 526	1 017 526	-495 219	-495 219
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 960 022	0	-560 593	-6 520 616
S:a eget kapital, kr	157 165 301	0	-495 219	156 670 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 458 000 kr samt ianspråktagande skett med 392 626 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	-5 960 022
Årets resultat, kr	-495 219
Reservation till underhållsfond, kr	-458 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	392 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 520 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 520 615

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

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 308 907	7 953 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	261 469
Summa rörelseintäkter		8 308 907	8 214 712

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 616 177	-4 995 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 041	-248 018
Underhåll enligt plan	Not 6	-392 626	-561 286
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-304 914	-295 933
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 629 788	-2 588 780
Summa rörelsekostnader		-8 133 547	-8 689 535

Rörelseresultat

175 360 -474 824

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 198	1 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 573	-541 532
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 205	-2 280
Summa finansiella poster		-670 580	-542 703

Årets resultat

-495 219 -1 017 526

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	225 376 429	226 303 037
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		225 376 429	226 303 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		225 376 929	226 303 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 235	1 387
Avräkningskonto HSB		3 287 634	3 233 528
Aktuell skattefordran	Not 14	67 859	0
Övriga kortfristiga fordringar		358 987	489 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	283 314	259 459
Summa kortfristiga fordringar		4 000 029	3 983 774
Bank	Not 16	41 659	54 034
Summa kassa och bank		41 659	54 034
Summa omsättningstillgångar		4 041 688	4 037 808
Summa tillgångar		229 418 616	230 341 344

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	135 581 483	135 581 483
Upplåtelseavgifter	21 957 217	21 957 217
Fond för yttre underhåll	5 651 997	5 586 623
Summa bundet eget kapital	163 190 697	163 125 323
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 025 397	-4 942 496
Årets resultat	-495 219	-1 017 526
Summa ansamlad förlust	-6 520 616	-5 960 022
Summa eget kapital	156 670 081	157 165 301
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 44 472 353	47 026 609
Summa långfristiga skulder	44 472 353	47 026 609
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 26 507 127	24 404 859
Leverantörsskulder	460 938	541 162
Aktuell skatteskuld	Not 18 21 729	19 365
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 95 602	73 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 190 786	1 110 159
Summa kortfristiga skulder	28 276 182	26 149 435
Summa skulder	72 748 535	73 176 044
Summa eget kapital och skulder	229 418 616	230 341 344

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning markanläggning

Avskrivning sker plan enligt med 3,33 % per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

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

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 349 952	6 999 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	576 935	575 975
	Hysesintäkt övrigt	27 000	27 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	306 938	325 106
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 080	3 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 312	20 450
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 690	840
		8 308 907	7 953 243
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	261 469
		0	261 469
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-271 842	-545 005
	El	-558 405	-580 365
	Uppvärmning	-1 090 985	-1 094 623
	Vatten	-265 163	-257 025
	Renhållning	-266 893	-260 246
	Bevakningskostnader	-13 940	-14 922
	TV, bredband, iptelefoni	-261 079	-258 227
	Obligatoriska besiktningar	-2 813	0
	Serviceavtal	-91 223	-101 224
	Hissar serviceavtal & besiktning	-52 674	-160 168
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-780 865	-822 044
	Förvaltningskostnader	-483 872	-450 409
	Försäkringar	-163 018	-123 411
	Fastighetsskatt	-278 216	-270 506
	Övriga driftskostnader	-35 190	-57 343
		-4 616 177	-4 995 518
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 025	-12 650
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 167	-26 480
	Föreningsverksamhet	-4 375	-7 395
	Kontorsutrustning och -material	-5 541	-7 550
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-41 276	-33 051
	Konsulter	0	-66 987
	Förbrukningsinventarier	-1 660	-2 454
	Medlemsavgifter HSB	-66 980	-66 980
	Stämma och styrelse	-26 018	-24 472
		-190 041	-248 018

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-10 913	-101 993
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-8 341	0
Underhåll installationer	-166 877	-420 543
Underhåll huskropp utvändigt	-153 370	0
Underhåll mark och utemiljö	-53 125	-38 750
	-392 626	-561 286

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-190 972	-196 156
Övriga arvoden	-50 108	-46 368
Revisionsarvode	-7 000	-5 500
Sociala avgifter	-44 459	-47 909
Utbildning	-12 375	0
	-304 914	-295 933

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 565 505	-2 524 497
Markanläggningar	-64 283	-64 283
	-2 629 788	-2 588 780

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader	-1 205	-2 280
	-1 205	-2 280

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 966 618	222 296 618			
	Årets investering, takfotsmålning	1 293 100	0			
	Omklassificering från pågående nyanläggning	410 080	670 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 451 000	30 451 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 928 492	1 928 492			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 049 290	255 346 110			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-28 914 507	-26 390 010			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 565 505	-2 524 497			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-128 566	-64 283			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-64 283	-64 283			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 672 861	-29 043 073			
	Utgående bokfört värde	225 376 429	226 303 037			
	Bokförda värden byggnader	193 189 786	194 052 111			
	Bokförda värden mark	30 451 000	30 451 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 735 643	1 799 926			
	Fastighetsbeteckning:	Rådstugan 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår 2004	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		192 000 000	89 000 000	281 000 000	204 000 000
	Lokaler		2 067 000	5 400 000	7 467 000	7 500 000
			194 067 000	94 400 000	288 467 000	211 500 000

Not 11	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	703 599
	Årets Investering	410 080	136 896
	Ombokning till underhåll, ca 20% av total kostnad LED- belysning	0	-170 495
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-410 080	-670 000
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 12	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 094	68 094
	Utgående anskaffningsvärden	68 094	68 094
	Ingående avskrivningar	-68 094	-68 094
	Utgående avskrivningar	-68 094	-68 094
	Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	67 859	0
	<u>67 859</u>	<u>0</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 314	259 459
	<u>283 314</u>	<u>259 459</u>

Not 16 Bank		
Swedbank	29 811	42 186
Handelsbanken	11 848	11 848
	<u>41 659</u>	<u>54 034</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB	0,68%	2023-05-09	3 680 000	0
SBAB	0,68%	2023-05-09	11 000 000	0
SBAB	0,63%	2023-05-09	11 375 139	0
Stadshypotek AB	0,61%	2025-01-30	11 967 753	131 988
Stadshypotek AB	0,99%	2025-12-30	9 003 717	240 000
Stadshypotek AB	1,11%	2026-01-30	13 539 130	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2024-04-25	10 413 741	40 000
			<u>70 979 480</u>	<u>451 988</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **44 472 353**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 807 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 68 719 540

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	94 357 000	94 357 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>94 357 000</u>	<u>94 357 000</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 729	19 365
	<u>21 729</u>	<u>19 365</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	39 761	43 426
Arbetsgivaravgifter	22 315	23 968
Övriga kortfristiga skulder	33 526	6 496
	<u>95 602</u>	<u>73 890</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	358 672	305 223
Upplupna räntekostnader	59 725	47 550
Upplupen revision	14 000	12 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	731 720	705 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 669	39 019
	1 190 786	1 110 159

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Bengt Orre

Steffen Langhammer

Elisabeth Nilsson

Eva-Karin Brauer

Johan Roger Johansson

Lars Davidsson

Marie Bandak

Simon Ingebrand

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jan Sundkvist

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådstugan i Huddinge, org.nr. 769606-9827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådstugan i Huddinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Sundkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

STEFFEN LANGHAMMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 22:01:18



BENGT ORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:37:19



MARIE BANDAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 06:49:52



LARS DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 04:33:00



EVA-KARIN BRAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:20:44



JOHAN ROGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:18:41



SIMON INGEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:14:43



ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 08:04:05



JAN SUNDKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:53:02



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 16:57:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JAN SUNDKVIST

Revisor

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



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 16:58:39



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.