



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF BROMSEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Bromsen i Södertälje, 715600-0114, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bromsen 4, som byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Bostadsrättstillägg ingår ej.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 23 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 832 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 10 parkeringsplatser, samtliga parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar.

### Styrelse

Petra Rautomaa	Ordförande
Grim Ferrer	Sekreterare
Mats Hultberg	Ledamot
Svante Omberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### Valberedning

Valberedningen består av Styrelsen.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-10.

### Anställda

Petra Rautomaa är anställd för trappstädning.

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### Förvaltning

#### Företag

HSB Södertälje ek förening  
HSB Södertälje ek förening  
Com Hem  
Jonssons fastighetsjour  
Telenor

#### Uppdrag

Administrativ förvaltning  
Fastighetskötsel  
Kabel TV  
Jour  
Internet

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd oktober 2021

#### Årets utförda underhåll

Inköp av tvättmaskin - 16 tkr  
Underhåll rör - 15 tkr

#### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022.

#### Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 24 medlemmar vid årets utgång.

### Framtida investeringar och underhåll

Antaganden gjorda 2021.

#### Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad
El, kablage inkl uttag	2023	250 tkr
Fasad	2023	1 milj
Fönster	2025	
Yttertak	2025	1 milj
Värme	2039	
Stammar	2039	
Hissar	2039	

#### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad
Torktumlare	2022	45 tkr
Målning Entré/trapphus	2022	30 tkr

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	27 080		1 423 217	-262 197	282 842
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Uttag ur yttre fond			-		
Balanseras i ny räkning				282 842	-282 842
Årets resultat					236 798
<b>Vid årets utgång</b>	<b>27 080</b>		<b>1 463 217</b>	<b>-19 355</b>	<b>236 798</b>

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	1 045 845	1 045 213	1 036 643	1 038 977	1 039 051
Årets resultat	236 798	282 842	214 773	157 271	207 734
Soliditet %	40	36	30	25	22
Likviditet %	528	506	372	239	367
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
Räntekänslighet %	2,4	2,5	2,5	2,6	2,7
Årsavgift i kr/ kvm	1 184	1 184	1 184	1 184	1 184
Skuldsättning i kr/ kvm	2 846	2 932	3 016	3 106	3 217
Sparande i kr/ kvm	465	484	399	346	344
Energikostnad i kr/ kvm	183	173	197	177	182

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 211 920</b>	<b>883 874</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 045 845	1 045 213
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 371	1 034
Minskning av kortfristiga fordringar		-	8 666
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>1 047 216</b>	<b>1 054 913</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-427 711	-401 804
Övriga externa kostnader		-119 182	-126 715
Underhåll enligt plan		-30 481	-
Personalkostnader		-78 589	-77 669
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-34 990	-37 753
Ökning av kortfristiga fordringar		-4 065	-
Minskning av kortfristiga skulder		-12 000	-13 606
Amortering av lån		-72 000	-69 320
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-779 018</b>	<b>-726 867</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>268 198</b>	<b>328 046</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 211 920</b>	<b>883 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 480 118</b>	<b>1 211 920</b>

### **Resultatdisposition**

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-19 355
Årets resultat	236 798
Summa	217 443

### **Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat**

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-30 481
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	33 000
Balanserat utgående resultat	214 924
Summa	217 443

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 045 845	1 045 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 045 845	1 045 213
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-427 711	-401 804
Övriga externa kostnader	4	-119 182	-126 714
Underhåll enligt plan	5	-30 481	-
Personalkostnader och arvoden	6	-78 589	-77 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 465	-119 465
<b>Rörelseresultat</b>		270 417	319 561
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 371	1 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 990	-37 753
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		236 798	282 842
<b>Årets resultat</b>		236 798	282 842



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	2 777 985	2 897 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>2 777 985</u>	<u>2 897 450</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 778 485</u>	<u>2 897 950</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 199	2 115
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 480 118	1 211 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 466	28 485
		<u>1 514 783</u>	<u>1 242 520</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 514 783</u>	<u>1 242 520</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 293 268</u>	<u>4 140 470</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 080	27 080
Fond för yttre underhåll		1 463 217	1 423 217
		<u>1 490 297</u>	<u>1 450 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 355	-262 197
Årets resultat		236 798	282 842
		<u>217 443</u>	<u>20 645</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 707 740</u>	<u>1 470 942</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 636 150	1 499 686
		<u>1 636 150</u>	<u>1 499 686</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	731 536	940 000
Leverantörsskulder		35 572	65 660
Skatteskulder		1 101	2 355
Övriga kortfristiga skulder	10	43 893	44 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	137 276	117 258
		<u>949 378</u>	<u>1 169 842</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 293 268</u>	<u>4 140 470</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	985 224	985 224
Hyror	48 000	49 600
El-avgifter	3 000	2 000
Övriga intäkter	9 621	8 389
<b>Summa</b>	<b>1 045 845</b>	<b>1 045 213</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	13 488	12 461
Fastighetsskötsel	73 238	48 259
Försäkringar	14 720	14 464
Kabel-tv/ bredband	55 062	54 829
Kommunal fastighetsavgift	29 184	29 184
Löpande underhåll	20 436	15 409
Sophantering	38 867	45 021
Uppvärmning	138 770	131 382
Vatten och avlopp	42 670	49 621
Övriga driftskostnader	1 276	1 174
<b>Summa</b>	<b>427 711</b>	<b>401 804</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	81 737	78 532
Föreningsverksamhet	540	
Konsultarvoden	6 825	15 724
Kreditupplysningar	313	625
Kontorsmaterial och trycksaker	1 299	450
Medlemsavgift HSB	11 900	11 900
Pantförskrivningsavgifter	2 382	3 308
Postbefordran	1 840	1 945
Revisionsarvoden	9 875	9 500
Överlåtelseavgifter	2 380	4 730
Övriga förvaltningskostnader	91	-
<b>Summa</b>	<b>119 182</b>	<b>126 714</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhåll VA/sanitet	14 731	
Underhåll tvättstuga	15 750	
<b>Summa</b>	<b>30 481</b>	

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	37 000	37 500
Övriga arvoden	22 800	9 000
Sociala avgifter	18 789	18 569
Övriga personalkostnader	-	12 600
<b>Summa</b>	<b>78 589</b>	<b>77 669</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 237 644	5 237 644
Ingående anskaffningsvärden mark	8 659	8 659
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	132 934	132 934
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 379 237</b>	<b>5 379 237</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 441 907	-2 335 736
Årets avskrivningar byggnad	-106 171	-106 171
Årets avskrivningar markanläggning	-53 174	-39 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 601 252</b>	<b>-2 481 787</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 777 985</b>	<b>2 897 450</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 328 000	3 328 000
<b>Summa</b>	<b>9 728 000</b>	<b>9 728 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	32 466	28 485
<b>Summa</b>	<b>32 466</b>	<b>28 485</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,45	2022-01-09	683 536	707 536
Nordea Hypotek	1,15	2023-10-18	816 150	840 150
Nordea Hypotek	1,63	2026-04-26	868 000	892 000
<b>Summa</b>			<b>2 367 686</b>	<b>2 439 686</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 72 000  
 Nästa års låneomsättning (exkl. Amortering) uppgår till 659 536  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** 1 636 150

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 288 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 007 686

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 977 000	2 977 000
<b>Summa</b>	<b>2 977 000</b>	<b>2 977 000</b>

## Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	15 395	15 741
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 037	10 037
Personalens källskatt	14 700	15 030
Övrigt	3 761	3 761
<b>Summa</b>	<b>43 893</b>	<b>44 569</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	92 614	79 240
Upplupna räntekostnader	5 734	5 418
Övriga upplupna kostnader	38 928	32 600
	<b>137 276</b>	<b>117 258</b>

## Underskrifter

Södertälje den .....

.....  
Petra Rautomaa

.....  
Grim Ferrer

.....  
Mats Hultberg

.....  
Svante Omberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bromsen i Södertälje, org.nr. 715600-0114

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bromsen i Södertälje för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

---

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bromsen i Södertälje för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor







# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

