



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stigarna i Västerhaninge med säte i Haninge org.nr. 769615-7853 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:37	1957-01-01	1954

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försikring ASA. I FÖRSÄKRINGEN INGÅR STYRELSEANSVAR.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	p-platser	0
23	lokaler (hyresrätt)	1601
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17813
76	lägenheter (hyresrätt)	4276
64	garageplatser	0
<b>Totalt 563 objekt</b>		<b>23690</b>



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Lindvall	Ordförande	2015-06-08
Peder Engström	Ledamot	2009-05-28
Khadija Norell	Ledamot	2016-12-09
Annica Markén	Ledamot	2008-06-16
Kai Juutila	Ledamot	2017-08-09
Jonas Pettersson	Ledamot	2013-05-16
Adrian Aspberg	Ledamot	2017-08-09
Jorge Eugenio Olivares Jorquera	Ledamot	2022-04-27
Robin Skarp	Ledamot	2017-08-09
Michael Skarp	Suppleant	2018-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Pettersson. Omval: Thomas Lindvall, Khadija Norell, Robin Skarp, Jorge Olivares.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peder Engström, Annica Markén, Thomas Lindvall, Robin Skarp.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Linnea Ahlström ( Sammankallande) och Peter Svanäng, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 20 medlemmar varav 1 med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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 i maj månad 2022.

Avgiften för bostadsrätter höjdes med 5% för att upprätthålla sparande en bra sparandenivå och inför kommande projekt

Föreningen har numera ett sparkonto hos SBAB där upp till 5 miljoner förvaras om möjligt för att generera ränta.

Relining har slutförts på samtliga huskroppar, inklusive rötdragningar mot kommunens knytpunkter.

Hela kostnaden för projektet har finansierats med försäljning av hyresrätter, löpande.

Dränering av huskroppar Ringvägen 6-12 och 18-24 har utförts, ut mot Ringvägen.

OVK-inventering har utförts för vidare åtgärder på samtliga hus

Projekt för att byta ut samtliga elmätare i föreningen har upphandlats och godkänts. Start under 2023.

Inventering och byte av rör i källare med stort åtgärdsbehov utförs löpande.

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

Årtal	Ändamål
2014	Byte till 3-glasfönster på Gård 5
2014	Takbyte av Haninge Tak på Björkstigen 1-7
2016	Byte av samtliga garageportar (65st)
2017	Byte av UC på gård 1 och uppstart av bergvärmen, betjäna gård 1-2
2017-2019	Tresson byter övriga tak och samtliga balkonger. Takisoleringen uppgraderas väsentligt
2019	Nya Undercentraler på gård 4 och 5 installeras och sätts i drift
2020	Utbyte av samtliga pergolas utanför alla entréer och inne på gårdarna

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Relining klart av samtliga huskroppar inklusive rördragningar ut till kommunens knytpunkter
2023	Utbyte av samtliga elmätare till systemet LoRa. Systemet kommer utökas för att mäta värme och vatten med.
2023	OVK-upphandling och åtgärder för att få till godkänd OVK
2024	Injustering av värmesystemet i samtliga huskroppar
2025	Eventuell utökning av befintlig bergvärme till gård 3-5
2026	Utbyte till 3-glasfönster på Gård 1-4
2027	Byte av samtliga källardörrar och entrédörrar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 6 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 364 och under året har det tillkommit 46 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 368.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	252	241	347	209	244
Skuldsättning, kr/kvm	9 057	9 207	9 360	9 535	9 669
Räntekänslighet, %	13	14	15	17	18
Energikostnad, kr/kvm	242	236	212	249	259
Driftskostnad, kr/kvm	676	623	533	599	532
Årsavgifter, kr/kvm	900	859	815	763	732
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	960	980	919	875
Nettoomsättning, tkr	25 092	23 480	23 940	22 669	21 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 658	-4 386	-2 701	-2 616	116
Soliditet, %	42	41	40	39	38

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	121 368 942	0	2 277 697	123 646 639
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	59 058 854	0	5 452 303	64 511 157
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>180 427 796</b>	<b>0</b>	<b>7 730 000</b>	<b>188 157 796</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 643 822	-4 386 043	0	-23 029 865
Årets resultat, kr	-4 386 043	4 386 043	-1 658 169	-1 658 169
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-23 029 865</b>	<b>0</b>	<b>-1 658 169</b>	<b>-24 688 034</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>157 397 931</b>	<b>0</b>	<b>6 071 831</b>	<b>163 469 762</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med -928 438 kr samt ianspråktagande skett med 928 438 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	-23 029 865
Årets resultat, kr	-1 658 169
Reservation till underhållsfond, kr	-928 438
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	928 438
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-24 688 034</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-24 688 034</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	25 092 379	23 479 670
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-15 107 593	-14 651 620
Övriga externa kostnader	Not 3	-881 055	-516 160
Planerat underhåll		-928 438	-3 384 453
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-730 907	-324 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 701 802	-6 704 200
Summa rörelsekostnader		-24 349 794	-25 580 813
<b>Rörelseresultat</b>		<b>742 586</b>	<b>-2 101 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 901	7 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 420 656	-2 292 822
Summa finansiella poster		-2 400 755	-2 284 900
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 658 169</b>	<b>-4 386 043</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 349 173 127	355 874 929
Pågående nyanläggningar	Not 8 25 791 204	10 206 226
	<u>374 964 331</u>	<u>366 081 155</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>374 964 831</u>	<u>366 081 655</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	293 340	127 389
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 425 016	12 844 767
Övriga fordringar	Not 10 6 000	4 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 1 322 581	1 187 512
	<u>6 046 937</u>	<u>14 164 560</u>
Kassa och bank	Not 12 5 012 705	0
Summa omsättningstillgångar	<u>11 059 642</u>	<u>14 164 560</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>386 024 473</u></b>	<b><u>380 246 214</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	123 646 639	121 368 942
Upplåtelseavgifter	<u>64 511 157</u>	<u>59 058 854</u>
	188 157 796	180 427 796
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-23 029 865	-18 643 822
Årets resultat	<u>-1 658 169</u>	<u>-4 386 043</u>
	-24 688 035	-23 029 865
Summa eget kapital	<u>163 469 761</u>	<u>157 397 931</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>156 928 879</u>	<u>175 038 923</u>
	156 928 879	175 038 923
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 57 646 099	43 067 874
Leverantörsskulder	4 628 273	1 574 350
Skatteskulder	16 356	59 913
Övriga skulder	Not 15 121 159	66 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 213 945</u>	<u>3 040 879</u>
	65 625 832	47 809 361
Summa skulder	222 554 711	222 848 284
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>386 024 473</u></b>	<b><u>380 246 214</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 658 169	-4 386 043
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 701 802	6 704 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 043 633	2 318 157
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-302 128	35 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 238 247	-263 146
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 979 751	2 090 144
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-15 584 978	-4 720 014
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 584 978	-4 720 014
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 531 819	-3 645 304
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 730 000	7 955 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 198 181	4 309 696
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 407 046</b>	<b>1 679 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 844 767</b>	<b>11 164 942</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 437 721</b>	<b>12 844 767</b>

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 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 025 776	15 300 243
Individuell mätning el	706 522	739 398
Hyror	6 919 664	7 085 533
Bredband	517 823	502 565
Övriga intäkter	1 230 432	199 782
Bruttoomsättning	<u>25 400 217</u>	<u>23 827 521</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-307 778	-351 334
Hyresförluster	-60	3 483
	<b>25 092 379</b>	<b>23 479 670</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 167 938	2 203 699
Reparationer	2 895 795	2 357 440
El	1 864 270	1 974 493
Uppvärmning	2 989 508	2 913 849
Vatten	1 574 351	1 446 265
Sophämtning	484 277	570 512
Fastighetsförsäkring	475 231	602 156
Kabel-TV och bredband	684 199	682 381
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	691 459	680 959
Förvaltningsarvoden	1 192 529	1 140 181
Övriga driftkostnader	88 036	79 685
	<b>15 107 593</b>	<b>14 651 620</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	273 884	152 143
Hyror och arrenden	0	31 118
Förbrukningsinventarier och varuinköp	128 365	4 161
Administrationskostnader	258 746	125 393
Extern revision	26 250	31 250
Konsultkostnader	147 090	132 415
Medlemsavgifter	46 720	39 680
	<b>881 055</b>	<b>516 160</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	240 332	237 500
Revisionsarvode	9 520	9 460
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	316 041	0
Sociala avgifter	159 013	71 420
	<b>730 907</b>	<b>324 380</b>
En person är fastanställd som administrativ förvaltare, men sitter även som ledamot i styrelsen		
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 546	6 620
Övriga ränteintäkter	14 354	1 302
	<b>19 901</b>	<b>7 922</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 420 258	2 291 986
Övriga räntekostnader	398	836
	<b>2 420 656</b>	<b>2 292 822</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	342 143 006	342 143 006
Anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>403 084 811</b>	<b>403 084 811</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-47 209 882	-40 505 682
Årets avskrivningar	-6 701 802	-6 704 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 911 684</b>	<b>-47 209 882</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>349 173 127</b>	<b>355 874 929</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 227 000	6 796 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 400 000	54 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 045 000	5 712 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>285 672 000</b>	<b>238 108 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 206 226	5 486 212
Årets investeringar	15 584 978	4 720 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>25 791 204</b>	<b>10 206 226</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 001	4 892
	<b>5 001</b>	<b>4 892</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 322 581	1 187 512
	<b>1 322 581</b>	<b>1 187 512</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	5 012 705	0
	<b>5 012 705</b>	<b>0</b>





Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Adrian Aspberg

.....  
Annica Markén

.....  
Jonas Pettersson

.....  
Jorge Eugenio Olivares Jorquera

.....  
Kai Juutila

.....  
Khadija Norell

.....  
Peder Engström

.....  
Robin Skarp

.....  
Thomas Lindvall

.....  
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigarna i Västerhaninge, org.nr. 769615-7853

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigarna i Västerhaninge 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 Stigarna i Västerhaninge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annethe Tamm  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS LINDVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:49:11



**JONAS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 16:20:42



**ROBIN SKARP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:00:00



**PEDER ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:03:01



**ADRIAN ASPBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:27:55



**ANNICA MARKÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:05:03



**KAI JUUTILA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 13:07:12



**KHADIJA NORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 10:17:33



**JORGE EUGENIO OLIVARES**

**JORQUERA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:03:01



**ANNETHE TAMM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:46:25



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:51:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNETHE TAMM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:38:22



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:51:15



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.