

# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Brf Bergshamra i Solna



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Hans Bergstedt	Ordförande	
Hans Wolf	Vice ordförande	
Ragnhild Elisabeth Ruke	Sekreterare	
Madeléne Carlberg Persson	Ledamot	Avflyttad hösten 2022
Agnes Hansson	Ledamot	
Hans Bo Axel Jansson	Ledamot	
Maria Lybeck	Ledamot	
Jennifer Maria Katarina Persson	Ledamot	
Elina Sognevik	Ledamot	
Peter Werelius	Ledamot	
Anders Sören Lundqvist	Suppleant	
Esko Vierumäki	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Bergstedt, Madeléne Carlberg Persson, Agnes Hansson, Anders Sören Lundqvist, Maria Lybeck, Esko Vierumäki och Hans Wolf.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Liselotte Falk	Ordinarie Intern	Internrevisor
Spolander Rita	Suppleant Intern	Internrevisor

#### Valberedning

Jenny Almstedt	Sammanställande
Mikaela Ekeröth	
Per-Otto Walter	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Abborren 1	1953	Solna
Mörten 1	1953	Solna
Laxen 1	1953	Solna
Ålen 1	1953	Solna
Löjan 1	1953	Solna
Marken förvärvades	2013	

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1954.

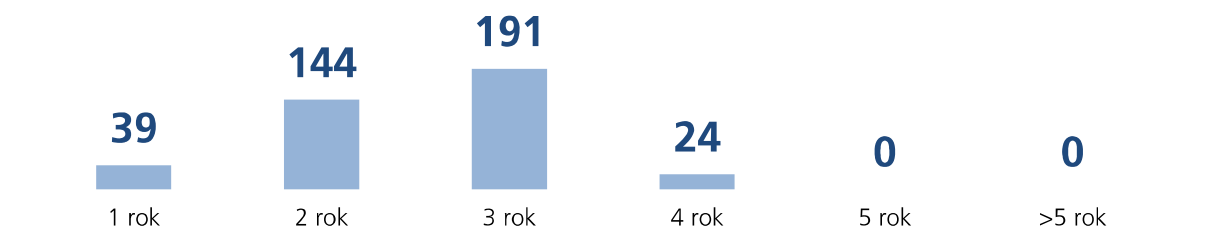
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 422 m<sup>2</sup>, varav 25 783 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 639 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

Från och med 2023-01-01 är boytan 25 930 m<sup>2</sup> och lokalytan 2 472 m<sup>2</sup>.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 398 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Eva Laser AB	97 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Roslagens Timmerhus	21 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Alexander Fornsäter	137 m <sup>2</sup>	2023-09-30
TSH Bygg Centrum	67 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Rentix	97 m <sup>2</sup>	2023-09-30
SPF Seniorerna Brunnsviken Solna	36 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Kontor Malin Rosenqvist	64 m <sup>2</sup>	2023-11-01
Pizzeria Cirric Dosan	66 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Keramikverkstad Tove Tengå	51 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Shayeghi Jalaeddin Farzin	33 m <sup>2</sup>	2024-08-31
Frisörsalong Carina Söderberg	31 m <sup>2</sup>	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Expeditionen	Föreningens expedition finns på Mårdstigen 1 och består av ett kontorsrum med kaffepentry, ett större mötesrum och en WC.
Gemensamhetslokal	En större hyreslokal finns under Pizzerian på Björnstigen 2. Lokalen, som har både kök och toaletter, används för styrelsens arbetsdagar, Trivselgruppens- och Grannsamverkans möten samt går att hyra av medlemmar för privat bruk. För tider och dagshyra se hemsidan under flik Trivselgruppen.
Hobbyrum	Ett hobbyrum finns i källaren, port Lostigen 18. För hyresvillkor se hemsidan under flik Trivselgruppen.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya anslagstavlor i portarna	2022	Enligt motion nr8
Upphandling av projektledning för balkongrenovering	2021 - 2022	Vid årsskiftet 2021/2022 skrevs avtal med Doobey som projektledare under hela balkongrenoveringen
Vindsbesiktning för eventuell tilläggsisolering	2021	Den stora värmevinsten speglar inte kostnaderna. Därför skjuts detta på obestämd tid
Installation molucker för sophantering	2021 - 2022	Påbörjades 2020. Efter många turer med Solna kommun och bygglovshantering. Startades äntligen installationen hösten 2021 och färdigställdes tidigt 2022
Anläggning av 10st elbilspladdplatser för medlemmar	2020	
Radonmätning	2020 - 2021	
Besiktning fasader, åtgärder	2020 - 2021	Efter besiktning, blev rådet att det inte behövdes en total renovering. Däremot lagades puts på vissa ställen. Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån för totalrenovering
Besiktning av dräneringsbehov för våra fastigheter	2020 - 2021	Vid undersökning gavs det att behovet inte är akut. Vi räddes därför att inte upphandla en "totaldränering". Här lagar vi efter behov och upptar inga stora lån, för totalrenovering
Relining dagvatten-samlingsledningar i källarstråken, hus A	2020	
Besiktigat balkongerna	2020	Resultatet visar att vi behöver upphandla renovering av dessa
Besiktning samt åtgärder av garagebyggnaden	2019	Rensning av växtlighet på yttertak, rensning av innertak samt stämpning av pelare enligt besiktningsprotokoll
Fönster- och balkongdörrsrenovering	2018 - 2019	I och med detta är alla fönster utbytta eller reoverade.
Renovering av rökanaler till öppna spisar	2018 - 2019	
Relining spillvatten-samlingsledningar i källarstråken	2018 - 2020	I och med detta är alla spillvattenledningar i källarstråken relinade och klara
Takrenovering	2017 - 2018	Yttertaken samt fönster på översta våningen utbytta.
Stambyte	2015 - 2019	
Renovering av tvättstugor	2014	Nya ytskikt samt nya maskiner

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upphandling av entreprenör för Balkongrening	2023	Hoppas ha entreprenör klar innan sommaren 2022. Då bygglovet dragit ut på tiden hoppas vi ha en entreprenör på plats till sommaren 2023.
Utredning och eventuell uppsättande av fler laddplatser.	2023-2024	
Balkongrening	2023-2025	Hoppas kunna starta under andra halvan av 2023
Relining av dagvattenstick till tomtgräns.	2023-2027	För att förhindra akuta vattenläckor.
Översyn av entréportar inkl lås, entrébelysning, ommålning av trapphusen.	2025	Upprustning/målning av trapphus har enligt motionssvar nr6 skjutits på framtiden. Översyn/rustning av portar sker enligt just nu liggande underhållsplan 2025.
Eventuell fasadrening	2029-2031	Besiktning (2021) sa, ca 10 år innan en totalöversyn behövs. Med förmodade mindre lagningar på "vägen".
Dränering	Löpande	Behovet ej akut. Vi agerar endast där det behövs

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare är Maria Berggren.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel, snöröjning	Mats Ekström Allservice AB
Skötsel av trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Keab Gruppen AB
SBA-Systematiskt brandskyddsarbete	Ingår numera i avtalet med SBC (från och med 2022)

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 46 % kvinnor och 54 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Föreningens ekonomi

Höjning av årsavgifter för 2022 avsåg endast avgiften och höjning 2023 avser både avgiften och värmetilägget.

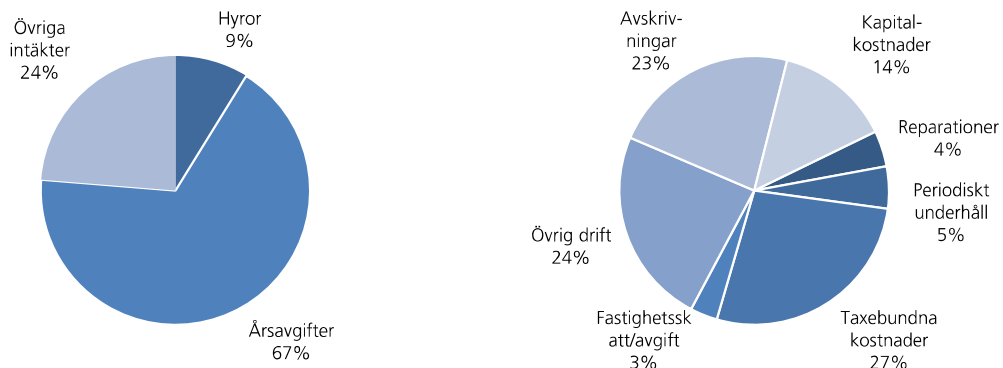
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8,70 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 180 446</b>	<b>7 560 668</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	22 336 315	21 623 437
Finansiella intäkter	6 766	987
Medlemsinsatser	8 580 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	743 895	0
	<b>31 666 975</b>	<b>21 624 424</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 168 741	12 284 013
Finansiella kostnader	3 024 892	3 452 752
Ökning av materiella anläggningstillgångar	394 861	1 890 661
Ökning av kortfristiga fordringar	3 319 288	378 001
Minskning av långfristiga skulder	3 786 484	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	899 219
	<b>24 694 266</b>	<b>19 004 647</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>17 153 156</b>	<b>10 180 446</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>6 972 710</b>	<b>2 619 778</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Information

Stämma hölls fysiskt i Bergshamrasskolas aula den 23 maj 2022. Sedan stämman har en ledamot hoppat av sitt uppdrag. Detta på grund av avflytt från föreningen.

En infokväll för medlemmarna hölls den 24 oktober i Bergshamraskolans aula.

14 protokollförda styrelsemöten har hållits och föreningen har utgivit 11 informationsblad under året.

Utöver styrelsemöten så har delar av styrelsen medverkat på 10st driftmöten, med vår tekniska förvaltare från SBC, Maria Berggren.

Sedan så har ett flertal möten inom våra arbetsgrupper (bygg/fastighet, inre/yttre miljö, info/kommunikation, och ekonomi, ibland även över dessa gruppers gränser) skett, löpande under verksamhetsåret 2022.

Den första januari fick vi en ny Teknisk förvaltare efter att Daniel slutat, Maria Berggren.

Två städdagar har genomförts i april och oktober.

I februari 2022 släppte Covid-19 restriktionerna och det blev åter möjligt att hyra vår föreningslokal.

Dom 11 inkomna motionerna från stämman 2022, är besvarade och färdigbehandlade och även presenterade i ett av våra nyhetsblad för medlemmarna.

### Fastigheten

Under året färdigställdes de tre lägenheterna i gamla NRSE-lokalen på Lostigen 2. Som vi i samarbete med HSB Fastighetsutveckling iordningställt. Alla tre lägenheter såldes under nov/dec 2022 och de nya ägarna flyttade in under dec/jan 2022/2023.

Detta gör att vi nu har 398 st lägenheter, i stället för tidigare 395 st.

Hela det gångna året har gått åt till bygglovsansökningar inför renoveringen av balkongerna. Detta har berott på att Solna kommun anser vårt område vara av kulturhistoriskt värde och har i flera omgångar begärt ytterligare utredningar för att förvissa sig om att vi inte påverkar utseendet av fastigheterna. Den sista omgången gällde att vi verkligen var säkra på vilken ursprungsfärg våra balkonger haft.

Vi har haft två större ledningsläckage under året. En dagvattenledning vid Lostigen 40, i backen ned till Ekorstigen. Detta krävde ganska stora åtgärder med uppgrävning och återställande av trottoar och asfaltering. Läckan uppdagades strax innan jul 2021 och blev helt färdigställd med ytskikt (jord, kantstenar asfalt osv) i april 2022. Det blev en del juridik här, då delar av läckan var på Solnas mark och delar var på vår mark.

Den andra läckan, var avloppet från föreningslokalen ut mot Björnstigen. Vilket under några dagar stoppade uthyrning av föreningslokalen.

Även en dränering bakom Lostigen 10 har åtgärdats då fukt hade trängt in i källaren.

Den sista garanti-åtgärden av fönstermålning på ett antal lägenheter med takfönster har nu avslutats efter en utdragen tidsplan.

Punktvis renovering av fasaden där puts släppt har skett vid två tillfällen. Detta för att förlänga livslängden, då en hel fasadrenovering är kostsam och inte ligger planerad i närtid, då vi har balkongerna som behöver åtgärdas före.

Under hösten, på styrelsens budgetkonferens, tog styrelsen tag i den höga förbrukningen av fjärrvärme. Detta då Norrenergi aviserat en avsevärd prisökning. Efter en tids injustering samt rengöring av våra värmepumpar för både värme och varmvatten har uttaget av energin kunnat effektiviseras. Viss olägenhet av temperatur har tyvärr drabbat våra medlemmar under injusteringen. Vissa åtgärder återstår då en del lägenheter har kvar de gamla elementventilerna och några har inte rätt termostat på sina element. Detta gör att flödena inte är jämnt fördelade mellan lägenheterna och kommer framöver behöva ses över.

## Inre/Ytre miljö

Entreprenörerna för skötsel av våra gårdar samt städning av våra inre utrymmen har under 2022 sagts upp för omförhandling/nyupphandling inför våren 2023(det gäller Keab och Fastighetsägarna service). Innehållet i avtalen kommer gås igenom och anpassas utifrån de behov och kompletteringar vi anser behöver göras för att få den kvalitet i arbetena som vi vill ha.

Då informationstavlor i portarna hade överlevt sin egen funktion, byttes de ut mot nya i ek. Vilket passar bättre in med övrigt trä i trappuppgångarna.

I maj togs de nya molokerna/sopstationerna i bruk och de gamla kärnen transporterades bort. Det ser även ut som att antalet rättor i området har minskat sedan molokerna togs i bruk.

Under senhösten, början av vintern genomfördes en cykelrensning som även inkluderade barnvagnar, pulkor m.m. Detta gjordes i första hand i våra källare. Det resulterade framför allt i att ett stort antal cyklar omhändertogs. Dessa förvaras fram till mars 2023 då dom avyttras.

## Ekonomi

I november 2022 så beslöt styrelsen att låsa två av våra lån.

Det ena på 30 miljoner kronor, till 3,43% ränta i 3 år

Det andra på 27,8 miljoner kronor, till 3,48% ränta i 4 år

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 398 st

Överlåtelser under året: 37 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 582

Tillkommande medlemmar: 59

Avgående medlemmar: 72

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 569

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	568	568	566
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	375	365	435	434
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 633	8 779	8 783	8 590
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	16	18	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	156	138	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	121	126	125
Soliditet (%)	36	34	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	252	999	734	986
Nettoomsättning (tkr)	22 036	21 394	21 176	21 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m<sup>2</sup> bostäder och 2 639 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 062 955	4 134 000	0	928 955
Upplåtelseavgifter	11 967 500	4 446 000	0	7 521 500
Kapitaltillskott	90 000 002	0	0	90 000 002
Fond för yttre underhåll	20 603 574	8 748 600	-285 889	12 140 863
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>127 634 031</b>	<b>17 328 600</b>	<b>-285 889</b>	<b>110 591 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 814 889	-8 748 600	1 284 745	9 278 744
Årets resultat	252 255	252 255	-998 856	998 856
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 067 144</b>	<b>-8 496 345</b>	<b>285 889</b>	<b>10 277 600</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>129 701 175</b>	<b>8 832 255</b>	<b>0</b>	<b>120 868 920</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	252 255
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 563 490
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 748 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 067 144</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	873 090
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 940 234</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 036 366	21 393 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 949	229 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 336 315</b>	<b>21 623 437</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 869 558	-10 722 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 765 481	-1 046 519
Personalkostnader	Not 6	-533 702	-514 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 897 194	-4 888 803
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 065 934</b>	<b>-17 172 816</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 270 380</b>	<b>4 450 621</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 766	987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 024 892	-3 452 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 018 126</b>	<b>-3 451 765</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>252 255</b>	<b>998 856</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>252 255</b>	<b>998 856</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	333 764 740	338 597 625
Pågående byggnation	Not 9	161 250	1 234 666
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	1 850 594	446 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>335 776 584</b>	<b>340 278 916</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>335 776 584</b>	<b>340 278 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		173 376	4 730
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	15 523 018	10 451 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	535 917	617 835
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 232 311</b>	<b>11 074 551</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 14	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 141 745	7 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 141 745</b>	<b>7 506</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 374 556</b>	<b>11 082 557</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>357 151 139</b>	<b>351 361 473</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 030 455	8 450 455
Kapitaltillskott		90 000 002	90 000 002
Fond för yttre underhåll	Not 15	20 603 574	12 140 863
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 634 031</b>	<b>110 591 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 814 889	9 278 744
Årets resultat		252 255	998 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 067 144</b>	<b>10 277 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>129 701 175</b>	<b>120 868 920</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	161 575 000	164 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>161 575 000</b>	<b>164 775 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	61 000 000	61 586 484
Leverantörsskulder		845 712	655 415
Skatteskulder		0	70 419
Övriga skulder		54 945	45 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 974 307	3 360 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 874 964</b>	<b>65 717 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>357 151 139</b>	<b>351 361 473</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	5, 50	5, 50 år
Inventarier	20, 50 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Laddstolpar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	15 080 370	14 638 377
	Hyror lokaler	528 031	513 252
	Hyror parkering moms	19 383	84 571
	Hyror garage moms	18 737	21 600
	Hyror parkering	1 141 862	1 175 190
	Hyror garage	159 760	117 400
	Hyror förråd	94 463	97 069
	Bredbandsintäkter	331 870	331 800
	Hysesrabatt	0	-17 094
	Elintäkter moms	106 394	0
	Värmeintäkter	4 389 475	4 388 680
	Gemensamhetslokal	27 400	7 506
	Utförda arbeten	230	0
	Överlåtelse/pantsättning	86 699	0
	Avgift andrahandsuthyrning	51 629	35 105
	Öresutjämning	63	326
		<b>22 036 366</b>	<b>21 393 781</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	8 501
	Extra statligt stöd	0	4 547
	Övriga erhållna bidrag	149 050	0
	Försäkringsersättning	139 724	0
	Övriga intäkter	11 175	216 608
		<b>299 949</b>	<b>229 656</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	949 440	934 175
	Fastighetsskötsel beställning	3 430	26 378
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	428 819	458 016
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 794	17 188
	Snöröjning/sandning	26 250	10 932
	Städning entreprenad	421 254	395 938
	Städning enligt beställning	4 500	0
	Sotning	0	2 804
	Myndighetstillsyn	34 408	46 740
	Bevakning	38 356	0
	Gemensamma utrymmen	14 768	4 487
	Garage/parkering	9 314	1 500
	Sophantering	39 544	0
	Gård	35 592	6 959
	Serviceavtal	125 405	36 834
	Förbrukningsmateriel	36 588	30 163
	Störningsjour och larm	12 734	4 656
	Brandskydd	79 293	41 880
	Fordon	2 074	15 234
		<b>2 276 563</b>	<b>2 033 883</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	30 094
	Brf Lägenheter	17 503	0
	Gemensamma utrymmen	0	140
	Tvättstuga	112 163	80 861
	Vind	0	11 625
	Källare	0	16 250
	Entré/trapphus	26 089	83 724
	Lås	23 056	10 656
	VVS	144 032	145 863
	Värmeanläggning/undercentral	127 505	53 340
	Ventilation	3 831	0
	Elinstallationer	21 935	35 123
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 306
	Fasad	12 671	5 863
	Fönster	18 657	6 250
	Mark/gård/utemiljö	115 690	33 355
	Skador/klotter/skadegörelse	19 717	22 184
	Vattenskada	290 980	189 046
		<b>933 828</b>	<b>729 680</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	144 500	0
	Lokaler	61 688	0
	Entré/trapphus	216 846	0
	VVS	0	168 631
	Tak	57 438	0
	Fasad	301 550	0
	Mark/gård/utemiljö	91 068	117 258
		<b>873 090</b>	<b>285 889</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	575 006	463 802
	Värme	4 191 480	4 427 966
	Vatten	485 008	535 202
	Sophämtning/renhållning	686 995	446 754
	Grovsopor	24 259	5 578
		<b>5 962 748</b>	<b>5 879 302</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		

	Försäkring	531 811	511 445
	Markhyra/vägavgift/avgäld	104 408	101 968
	Kabel-TV	130 354	130 229
	Bredband	352 750	337 533
		<b>1 119 323</b>	<b>1 081 175</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>704 005</b>	<b>712 935</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>11 869 558</b>	<b>10 722 863</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 694	0
	Tele- och datakommunikation	4 564	3 530
	Juridiska åtgärder	18 047	29 357
	Inkassering avgift/hyra	20 838	12 360
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 125	36 250
	Föreningskostnader	26 288	749
	Styrelseomkostnader	834	1 157
	Fritids- och trivselkostnader	16 622	10 124
	Förvaltningsarvode	1 108 607	872 138
	Administration	217 065	-39 489
	Korttidsinventarier	19 024	0
	Konsultarvode	267 541	69 113
	Föreningsavgifter	51 230	51 230
		<b>1 765 481</b>	<b>1 046 519</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	409 260	392 000
	Sociala kostnader	124 442	122 630
		<b>533 702</b>	<b>514 630</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	41 316	41 316
	Fasader/balkonger K3	0	1 754
	Fönster/dörrar och portar K3	743 591	743 591
	Stomkomplettering förening K3	206 764	206 764
	Stamledningar VA K3	127 787	129 825
	Förbättringar	3 713 428	3 713 428
	Maskiner	0	2 500
	Inventarier	64 308	49 625
		<b>4 897 194</b>	<b>4 888 803</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	375 056 168	374 329 607
	Nyanskaffningar	0	726 561
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>375 056 168</b>	<b>375 056 168</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-36 458 542	-31 621 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 832 886	-4 836 678
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-41 291 428</b>	<b>-36 458 542</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>333 764 740</b>	<b>338 597 625</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	137 046 940
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	297 200 000	257 463 000
	Taxeringsvärde mark	295 200 000	279 200 000
		<b>592 400 000</b>	<b>536 663 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	582 000 000	523 000 000
	Lokaler	10 400 000	13 663 000
		<b>592 400 000</b>	<b>536 663 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Lokaler	161 250	1 234 666
		<b>161 250</b>	<b>1 234 666</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 000	50 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 000	-47 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 171 744	1 171 744
	Nyanskaffningar	1 468 277	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 640 021</b>	<b>1 171 744</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-725 119	-675 494
	Årets avskrivningar enligt plan	-64 307	-49 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-789 426</b>	<b>-725 119</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 850 595</b>	<b>446 625</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	3 477	0
	Skattekonto	220 209	230 857
	Skattefordran	2 921	0
	Klientmedel hos SBC	10 955 633	9 122 552
	Fordringar	3 285 000	48 189
	Räntekonto hos SBC	1 055 778	1 050 388
		<b>15 523 018</b>	<b>10 451 986</b>

<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	447 772	531 490
	Kabel-TV	32 626	32 576
	Bredband	6 917	27 667
	Markhyra/väavgift/avgäld	0	26 102
	Serviceavtal	48 601	0
		<b>535 916</b>	<b>617 835</b>

<b>Not 14</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Andel HSB Stockholm	500	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	12 140 863	11 396 042
	Reservering enligt stadgar	8 748 600	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-285 889	-255 179
	<b>Vid årets slut</b>	<b>20 603 574</b>	<b>12 140 863</b>

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	Swedbank	0,800 %	4 775 000	4 875 000	2025-06-18
	Swedbank	1,970 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
	Swedbank	0,420 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
	Swedbank	0,790 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-25
	Swedbank	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2026-02-25
	Swedbank	2,010 %	0	57 886 484	2022-03-25
	Swedbank	2,170 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
	Swedbank	1,400 %	20 000 000	20 000 000	2025-02-25
	Swedbank	0,310 %	0	3 600 000	Rörligt
	Swedbank	1,220 %	20 000 000	20 000 000	2024-03-25
	Swedbank	1,120 %	20 000 000	20 000 000	2023-03-24
	Swedbank	3,430 %	30 000 000	0	2025-11-25
	Swedbank	3,480 %	27 800 000	0	2026-11-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>222 575 000</b>	<b>226 361 484</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 000 000	-61 586 484	
			<b>161 575 000</b>	<b>164 775 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 222 075 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	226 687 400	226 687 400
<b>Not 18</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	35 881	34 769
	El	52 411	50 565
	Värme	600 964	682 606
	Extern revisor	0	35 000
	Löner	0	10 000
	Arvoden	405 860	380 800
	Sociala avgifter	132 868	122 789
	Ränta	530 741	252 608
	Avgifter och hyror	2 015 043	1 790 980
	Upplupna kostnader	200 538	0
		<b>3 974 306</b>	<b>3 360 117</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongreovering efter det att byggloven blev klara strax innan nyår är det som kommer ta upp större delen av arbetena under 2023.

Fortsättning av värmeinjusteringen, som påbörjades 2022.

Nya avtal skall skrivas för port/källarstädning, samt för den yttre miljö-skötseln.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Hans Bergstedt  
*Ordförande*

Hans Wolf  
*Vice ordförande*

Ragnhild Elisabeth Ruke  
*Sekreterare*

Peter Werelius  
*Ledamot*

Agnes Hansson  
*Ledamot*

Hans Bo Axel Jansson  
*Ledamot*

Maria Lybeck  
*Ledamot*

Jennifer Maria Katarina Persson  
*Ledamot*

Elina Sognevik  
*Ledamot*

Madeléne Carlberg Persson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
BoRevision AB

Adnin Ali  
*Extern revisor*

Liselotte Falk  
*Intern revisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselotte Falk  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)