



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Förstugan i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Förstugan i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769608-6367 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förstugan 2		1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	195
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1045
2	lägenheter (hyresrätt)	161
1	föreningslokal	18

Totalt 36 objekt **1419**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Rydberg	Ordförande	2013-06-01
Marianne Molander	Ledamot	2019-06-04
Stefan Norberg	Ledamot	2018-06-19
Johanna Forsström	Ledamot	2020-06-22
Patrik Gustafsson	Ledamot	2020-06-22
Ida Norberg	Ledamot	2022-08-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Norberg och Lars Rydberg.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Norberg, Lars Rydberg, Johanna Forsström, Patrik Gustafsson.

Firman tecknas enligt ovan av vad som framgår av föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Gunilla Perméus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision. Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-27.

Under året har följande åtgärder och aktiviteter genomförts:

- Nytt avtal tecknat med HSB om filterbyte i våra köksfläktar.
- Omgjort styrelserum till att vara öppen för alla boende. 2 arbetsplatser inredda för hemarbetare.
- Vårstädning utfördes den 24 april.
- OVK utfördes under året.
- Radonmätning utfördes under året
- Lägenhetstillsyn har utfört genom HSB

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019-2022	Nya takfönster i lägenheterna för att undvika vattenskador och bättre ventilationsmöjligheter.
2020	Avgasare installerat för bättre värmejustering i fastigheten samt bytt ut samtliga termostater.
2015-2019	Byte av maskinparken i tvättstugan.
2020	Genomgång/service av köksfläktarna för för bättre inomhusklimat.
2022	Skapat arbetsrum för möjlighet till hemarbete för de boende.

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

Årtal	Ändamål
2023	Takreovering engöring samt diverse målningsarbete utomhus,
2023	Stamrensning
2024	Målning av trapphus samt tvättstuga
2025	Byte av golv i olika utrymmen i fastigheten
2027	Byte av lägenhetsaggregat (köksfläktar)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	208	264	350	229	390
Skuldsättning, kr/kvm	3 006	3 115	3 184	3 204	3 232
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	245	243	210	227	225
Driftskostnad, kr/kvm	665	612	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	861	861	861	861
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 110	1 109	1 120	1 119
Nettoomsättning, tkr	1 563	1 574	1 574	1 591	1 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	-121	245	-460	105
Soliditet, %	70	70	69	69	70

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 323 092	0	0	7 323 092
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 819 412	0	0	1 819 412
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 246 805	0	177 980	1 424 785
S:a bundet eget kapital, kr	10 389 309	0	177 980	10 567 289
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	636 924	-120 564	-177 980	338 380
Årets resultat, kr	-120 564	120 564	47 120	47 120
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	516 360	0	-130 860	385 500
S:a eget kapital, kr	10 905 669	0	47 120	10 952 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 020 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	516 360
Årets resultat, kr	47 120
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 020
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	385 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	385 500

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

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

Nettoomsättning	Not 2	1 563 014	1 574 390
Summa rörelseintäkter		1 563 014	1 574 390

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-942 969	-868 480
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 002	-35 201
Underhåll enligt plan	Not 5	-56 020	-303 225
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-216 985	-240 029
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 751	-191 751
Summa rörelsekostnader		-1 460 727	-1 638 686

Rörelseresultat

102 287 -64 296

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 016	822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 463	-57 090
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	0
Summa finansiella poster		-55 167	-56 268

Årets resultat

47 120 -120 564

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 463 799	14 655 550
Summa materiella anläggningstillgångar		14 463 799	14 655 550
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 464 299	14 656 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 840	13
Avräkningskonto HSB		438 351	335 380
Övriga kortfristiga fordringar		55 487	53 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 082	98 799
Summa kortfristiga fordringar		580 760	487 622
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Bank	Not 13	5 440	815
Summa kassa och bank		5 440	815
Summa omsättningstillgångar		1 086 200	988 437
Summa tillgångar		15 550 499	15 644 487

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	7 323 092	7 323 092	
Upplåtelseavgifter	1 819 412	1 819 412	
Fond för yttre underhåll	1 424 785	1 246 805	
Summa bundet eget kapital	10 567 289	10 389 309	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	338 380	636 924	
Årets resultat	47 120	-120 564	
Summa fritt eget kapital	385 500	516 360	
Summa eget kapital	10 952 789	10 905 669	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	862 500	3 565 000
Summa långfristiga skulder		862 500	3 565 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 402 500	855 000
Leverantörsskulder		130 722	139 322
Aktuell skatteskuld	Not 15	905	3 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	200 712	176 046
Summa kortfristiga skulder		3 735 209	1 173 818
Summa skulder		4 597 709	4 738 818
Summa eget kapital och skulder	15 550 499	15 644 487	

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

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

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	899 352	899 352
	Hysesintäkt bostäder	168 591	194 292
	Hysesintäkt lokaler	366 312	358 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 500	36 500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	66 457	64 331
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 612	0
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 858	5 697
	Övriga fakturerade kostnader	15 360	15 360
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 972	658
		1 563 014	1 574 390
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-97 603	-60 839
	El	-126 216	-131 669
	Uppvärmning	-186 128	-180 789
	Vatten	-34 687	-31 922
	Renhållning	-22 143	-30 946
	TV, bredband, iptelefoni	-57 193	-55 418
	Obligatoriska besiktningar	-20 000	-1 480
	Serviceavtal	-2 640	-55 201
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 230	-10 310
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-131 986	-68 921
	Förvaltningskostnader	-143 391	-140 989
	Försäkringar	-30 133	-28 162
	Fastighetsskatt	-61 900	-61 100
	Övriga driftskostnader	-20 720	-10 735
		-942 969	-868 480
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 050	-13 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 842	-3 821
	Föreningsverksamhet	0	-1 315
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 935	-1 462
	Förbrukningsinventarier	-13 953	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 460	-9 460
	Stämma och styrelse	-5 762	-6 019
		-53 002	-35 201

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-118 124
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-18 920	0
	Underhåll installationer	-37 100	-121 476
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-63 625
		<u>-56 020</u>	<u>-303 225</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-164 656	-181 730
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-49 329	-55 299
		<u>-216 985</u>	<u>-240 029</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-191 751	-191 751
		<u>-191 751</u>	<u>-191 751</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-720	0
		<u>-720</u>	<u>0</u>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 699 896	13 699 896			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 891 788	3 891 788			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 591 684	17 591 684			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 631 080	-2 439 330			
	Årets avskrivningar byggnader	-191 751	-191 751			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 822 831	-2 631 080			
	Nedskrivning byggnader	-305 054	-305 054			
	Utgående bokfört värde	14 463 799	14 655 550			
	Bokförda värden byggnader	10 572 011	10 763 762			
	Bokförda värden mark	3 891 788	3 891 788			
	Fastighetsbeteckning:	Förstugan 2				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		15 400 000	9 800 000	25 200 000	19 400 000
	Lokaler		2 124 000	1 028 000	3 152 000	3 192 000
			17 524 000	10 828 000	28 352 000	22 592 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter		1 083		433	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 999		98 366	
			77 082		98 799	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Placering HSB 12 mån		500 000		500 000	
			500 000		500 000	

Not 13 Bank			
Swedbank		5 440	815
		<u>5 440</u>	<u>815</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,92%	2024-04-11	977 500	115 000
Swedbank Hypotek AB		0,93%	2023-09-25	1 437 500	40 000
Swedbank Hypotek AB		3,40%	2023-02-28	700 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,07%	2023-04-25	1 150 000	0
				<u>4 265 000</u>	<u>155 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **862 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 620 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 490 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 331 000	13 331 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>13 331 000</u>	<u>13 331 000</u>

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		905	3 450
		<u>905</u>	<u>3 450</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		370	0
		<u>370</u>	<u>0</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 981	47 716
Upplupna räntekostnader	11 242	9 880
Upplupen revision	12 000	11 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 185	103 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 304	3 300
	<u>200 712</u>	<u>176 046</u>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ida Norberg

Johanna Forsström

Lars Rydberg

Marianne Molander

Patrik Gustafsson

Stefan Norberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Gunilla Perméus
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förstugan i Huddinge, org.nr. 769608-6367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Perméus
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

LARS RYDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:45:04



IDA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:41:10



PATRIK GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:47:09



MARIANNE MOLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:10:23



JOHANNA FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:39:49



STEFAN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:08:24



GUNILLA PERMÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:04:02



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:07:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GUNILLA PERMÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:06:00



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:08:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.