



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vårby Gård i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårby Gård i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-1612 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Huddinge kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäckgården 9	Stockholms Kommun	10 år	2033-04-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13838
165	p-platser	0
3	garageplatser	0
1	Övernattninglägenhet	0
1	Föreningslokal	0
Totalt 366 objekt		13838

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 32 st 1 rok, 55 st 2 rok, 77 st 3 rok, 28 st 4 rok, 2 st 5 rok. ✓

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karl-Henrik Widerström	Ordförande	2016-08-16
Maud Lennep	Ledamot	2016-04-10
Elzbieta Axelsson	Ledamot	2014-10-31
Eva Noren	Ledamot	2015-06-19
Ali Barhoon	Ledamot	2020-11-06
Shahzad Akhter	Ledamot	2021-06-29
Nevenka Grujcic-Tanasic	Ledamot	2017-08-24
Gabriella Airisniemi	Ledamot	2020-06-24
Vlado Grujcic	Suppleant	2021-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Karl-Henrik Widerström, Maud Lennep, Elzbieta Axelsson, Nevenka Grujcic Tanasic, Elzbieta Axelsson samt Vlado Grujcic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maud Lennep, Eva Noren, Karl-Henrik Widerström, Gabriella Airisniemi.

Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit: Bjarne Kronberg vald av föreningen med Per Unger som revisor suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Per Unger, Touran Jigarehei och Klara Pihlajmaki, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 25 medlemmar varav 3 med poströster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-09-01.

Basturenoveringen startar.

Miljöhuset byggs och öppnas upp för medlemmarna.

Åtgärd asfalt och tätskikt valvet Lhb 203.

OVK och sotning.

Byte till termostater på föreningens samtliga radiatorer + injustering av värmesystemet. 

Lås på föreningens samtliga el-uttag i allmänna utrymmen.

Trasiga plattorna på baksidan B-huset byttes ut.

Kontrollmätning efter stabillseringsarbetet A-huset, mätningen visade att huskroppen är stabil.

Föreningen har under året fått ett förslag om att friköpa den tomträtt som är upplåten till föreningen.

Någon förhandling om köp har inte ännu inte startat men föreningen har anmält sitt intresse.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byte av portar och låssystem för samtliga portar i fastigheterna.
2019	Ommålning av undersida av samtliga carports-tak för att hindra kondensbildning.
2020	Byte av VVC-ledningar (ledning till radiatorer samt kallvattenledning).
2020	Om-asfaltering av gård och gångar enligt garanti.
2020	Byte av tryckstyrningspump för kallvattnet.
2020	Stamspolning.
2020	Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd av styrelsen. Inga åtgärder.


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

Årtal	Ändamål
2023	Byta stenplattor utanför portarna.
2023	Bommar mot parkeringsplatserna.
2024	Laddstolpar för elbilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och under året har det tillkommit 19 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	238	222	208	254
Skuldsättning, kr/kvm	1 754	1 779	1 804	2 045	2 072
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	217	214	222	211	212
Driftskostnad, kr/kvm	572	547	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	772	757	740	741
Totala intäkter, kr/kvm	863	842	826	815	831
Nettoomsättning, tkr	11 892	11 650	11 438	11 288	11 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 802	1 423	1 528	929	1 331
Soliditet, %	43	41	39	35	33

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 053 900	0	0	1 053 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 978 800	0	0	5 978 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 849 391	0	628 376	7 477 767
S:a bundet eget kapital, kr	13 882 091	0	628 376	14 510 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 793 706	1 423 463	-628 376	5 588 793
Årets resultat, kr	1 423 463	-1 423 463	1 802 436	1 802 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 217 169	0	1 174 060	7 391 229
S:a eget kapital, kr	20 099 260	0	1 802 436	21 901 696

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 913 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 624 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 793 706
Årets resultat, kr	1 802 436
Reservation till underhållsfond, kr	-913 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 624
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 967 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 967 766

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 945 123	11 649 978
Summa rörelseintäkter		11 945 123	11 649 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 897 409	-7 568 572
Övriga externa kostnader	Not 4	-295 415	-233 513
Underhåll enligt plan	Not 5	-284 624	-933 691
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-326 959	-293 817
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 067	-943 686
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-45 154	0
Summa rörelsekostnader		-9 886 629	-9 973 280
Rörelseresultat		2 058 494	1 676 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 184	2 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 763	-255 489
Övriga finansiella poster	Not 9	-480	-400
Summa finansiella poster		-256 058	-253 234
Årets resultat		1 802 436	1 423 463

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	44 836 024	42 963 332
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 290 557	198 567
Inventarier och installationer	Not 12	33 032	66 063
Summa materiella anläggningstillgångar		46 159 612	43 227 963
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 160 112	43 228 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		38 383	14 519
Kundfordringar		6 314	0
Avräkningskonto HSB		3 040 058	4 547 396
Övriga kortfristiga fordringar		57 858	65 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	855 816	709 467
Summa kortfristiga fordringar		3 998 429	5 336 695
Bank	Not 15	404 066	401 387
Summa kassa och bank		404 066	401 387
Summa omsättningstillgångar		4 402 496	5 738 082
Summa tillgångar		50 562 608	48 966 545

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	1 053 900	1 053 900	
Upplåtelseavgifter	5 978 800	5 978 800	
Fond för yttre underhåll	7 477 767	6 849 391	
Summa bundet eget kapital	14 510 467	13 882 091	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 588 793	4 793 706	
Årets resultat	1 802 436	1 423 463	
Summa fritt eget kapital	7 391 230	6 217 169	
Summa eget kapital	21 901 696	20 099 260	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 559 122	19 803 141
Summa långfristiga skulder		13 559 122	19 803 141
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 711 031	4 826 584
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 803 417	1 778 325
Leverantörsskulder		930 920	971 878
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 933	35 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	40 798	33 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 597 691	1 418 669
Summa kortfristiga skulder		15 101 790	9 064 144
Summa skulder		28 660 912	28 867 285
Summa eget kapital och skulder		50 562 608	48 966 545

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 70 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 906 836	10 692 936
	Hysesintäkt garage och bilplatser	438 399	431 141
	Hysesintäkt övrigt	74 909	55 963
	Årsavgift konsumtionsavgift el	408 583	428 106
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 997
	Övriga intäkter i verksamheten	248 827	178 106
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 627	5 174
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 432	26 858
	Övriga fakturerade kostnader	4 650	7 269
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	56 857	43 422
		11 945 123	11 649 978
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-332 518	-413 109
	El	-709 191	-758 712
	Uppvärmning	-1 737 991	-1 691 057
	Tomträttsavgäld	-533 800	-545 100
	Vatten	-555 807	-511 479
	Renhållning	-441 551	-387 753
	TV, bredband, iptelefoni	-141 208	-137 172
	Obligatoriska besiktningar	-87 500	0
	Serviceavtal	-90 929	-53 033
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 725	-7 544
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 267 368	-1 203 746
	Förvaltningskostnader	-937 075	-892 326
	Försäkringar	-451 723	-454 552
	Fastighetsskatt	-308 564	-296 164
	Övriga driftskostnader	-289 459	-216 824
		-7 897 409	-7 568 572
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 000	-17 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 178	-26 414
	Föreningsverksamhet	-60 033	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 837	-1 182
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-50 441	-14 028
	Konsulter	-3 563	-24 282
	Förbrukningsinventarier	-1 380	-9 703
	Medlemsavgifter HSB	-97 620	-95 740
	Stämman och styrelse	-24 538	-30 175
	Arrende, hyra, leasing	-14 825	-14 989
		-295 415	-233 513
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-20 808	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-14 663	-208 031
	Underhåll installationer	-32 466	-328 926
	Underhåll huskropp utvändigt	-40 571	-154 375
	Underhåll mark och utemiljö	-176 115	-104 359
	Underhåll övrigt	0	-138 000
	Underhåll fönster	0	-138 000
		-284 624	-933 691
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-247 250	-208 760
	Övriga arvoden	-22 855	-34 643
	Revisionsarvode	-9 180	-8 890
	Sociala avgifter	-44 424	-41 524
	Utbildning	-3 250	0
		-326 959	-293 817

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-989 279	-889 663
Markanläggningar	-14 756	-14 756
Inventarier	-33 032	-39 268
	<u>-1 037 067</u>	<u>-943 686</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering av anläggningstillgång	-45 154	0
	<u>-45 154</u>	<u>0</u>


Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-480	-400
	<u>-480</u>	<u>-400</u>

Not 10	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092				
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 139 100	61 519 789		
	Omklassificering från pågående nyanläggning	151 323	0		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-72 400	0		
	Årets investering byggnader	2 770 559	619 311		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	385 923	385 923		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 374 504	62 525 022		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 308 572	-18 418 910		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	27 246	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-989 279	-889 663		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-253 117	-238 361		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-14 756	-14 756		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 538 480	-19 561 690		
	Utgående bokfört värde	44 836 024	42 963 332		
	Bokförda värden byggnader	44 717 975	42 830 527		
	Bokförda värden markanläggningar	118 049	132 805		
	Fastighetsbeteckning: Bäckgården 9				
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	131 000 000	42 000 000	173 000 000	138 000 000
	Lokaler	962 000	122 000	1 084 000	1 020 000
		131 962 000	42 122 000	174 084 000	139 020 000
Not 11	Pågående nyanläggningar				
	Ingående värde pågående nyanläggningar	198 567	70 573		
	Årets Investering	1 290 557	127 994		
	Omklassificering till Byggnader	-151 323	0		
	Moms lyft laddstolpar	-47 244	0		
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 290 557	198 567		
Not 12	Inventarier och installationer				
	Ingående anskaffningsvärden	1 289 661	1 289 661		
	Utgående anskaffningsvärden	1 289 661	1 289 661		
	Ingående avskrivningar	-1 223 597	-1 184 330		
	Årets avskrivningar	-33 032	-39 268		
	Utgående avskrivningar	-1 256 629	-1 223 597		
	Utgående bokfört värde	33 032	66 063		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	855 816	709 467		
		855 816	709 467		
Not 15	Bank				
	SBAB	404 066	401 387		
		404 066	401 387		

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

13,3 2023

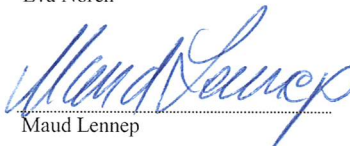

Ali Barhoon


Elzbieta Axelsson

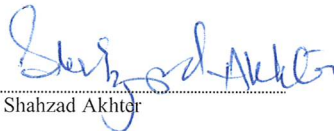

Eva Noren


Gabriella Airisniemi

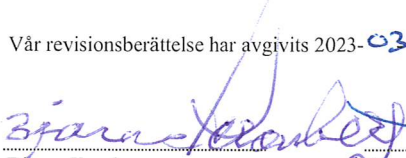

Karl-Henrik Widerström


Maud Lennep


Nevenka Grujic-Tanasic


Shahzad Akhter

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-20


Bjarne Kronberg
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götelhed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårby Gård i Huddinge, org.nr. 712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårby Gård 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Vårby Gård 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 den 20 / 3 2023



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bjarne Kronberg
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

