



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Docenten 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.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
367 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet i Docenten klassas som högt enligt HSB:s riktvärden. Styrelsen strävar efter att behålla sparandet på en hög nivå genom att i samband med omsättning av lån, amortera med större belopp och att aktivt förhandla med olika kreditinstitut för att få lägsta möjliga ränta. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader, och ska täcka föreningens behov av underhåll och investeringar på sikt.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
328 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Detta görs för att få en översikt över viktiga investeringar som behöver göras i framtiden. Det ger också styrelsen möjlighet att kunna avgöra hur kommande investeringar ska finansieras. Styrelsen anser att vi tar vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om en långsiktig underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 893 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Docentens skuldsättning är något högre än HSB:s riktvärden men har minskat jämfört med föregående år, då skuldsättningen var 9 150 kr/kvm. Den fasta amorteringen är idag 250 000 kr per år. Utöver årlig fast amortering strävar styrelsen efter att göra större amorteringar i samband med omsättning av lån för att på sikt sänka skuldsättningen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Docenten har en normal räntekänslighet enligt HSB:s riktvärden. Styrelsen anser sig vara rustad för kommande räntehöjningar. Vid omsättning av lån förhandlar vi med flera olika kreditinstitut för att få lägsta möjliga ränta. Vi planerar också för att lånens bindningstid ska delas jämnt på flera år för att minska räntekänsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
189 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Docentens energikostnader ligger under HSB:s riktvärde. Trots en acceptabel energikostnad per kvadratmeter strävar styrelsen att aktivt arbeta med energibesparande åtgärder under kommande år. Energikostnaden består till största delen av kostnad för fjärrvärme.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Docenten äger samtliga fastigheter.

NYCKELTAL

12

Arsavgift
1 074 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Arsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Medlemmars månadsavgifter till föreningen har legat på samma nivå under en lång följd av år. På grund av de väntade prisökningarna på framför allt energi samt ett rådande högre ränteläge har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 3% 2023.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Docenten i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7614 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.

Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 8		1989
Docenten 17		1989
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	p-platser	0
114	garageplatser	0
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12581
7	lokaler (hyresrätt)	104
Totalt 330 objekt		12685

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 50 st 2 rok, 1 st 2,5 rok, 47 st 3 rok, 11 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Pauli	Ordförande	2018-05-30	
Gert Lund	Ledamot	2016-10-28	2022-05-25
Bertil Lennart Ebeling	Ledamot	2020-07-06	
Inger Andersson	Ledamot	2016-12-09	
Monica Mattisson	Ledamot	2022-05-25	
Kristina Bonander	Ledamot	2019-05-29	
Hasse Edqvist	Ledamot	2022-05-25	
Hampus Billing	Ledamot	2021-05-25	
Joakim Darbom	Ledamot	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Bonander, Hampus Billing och Joakim Darbom.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gert Lund, Kristina Bonander, Eva Pauli, Hasse Edqvist, Hampus Billing.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per Kregert med Lars Granlund valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Fredrik Bourner (sammanställande), Håkan Bonander samt Lars Ander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-17.

Väsentliga avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nytt ramavtal med Telge Energi AB i samarbete med HSB Södertörn, HSB Södertälje och HSB Södermanlands län.

Aktiviteter

Efter att restriktionerna i samband med coronapandemin tagits bort har föreningen kunnat genomföra medlemsaktiviteter igen, såsom vår- och höststädning, pub-kvällar och glögg på gården. ✕

Större projekt

Under året har Vita Villan delvis hållits stängd i samband med en omfattande inre renovering. Vita Villan inrymmer övernattningsslägenhet, gym och bastu. I mitten av december öppnades villan igen för våra medlemmar.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I samband med renoveringen av Vita Villan ersattes villans gamla uppvärmning med fjärrvärme. Tidigare uppvärmning skedde med direktverkande el.

En genomgång baserad på tidigare energikartläggning har genomförts i slutet av året och föreningen har beslutat om ett antal åtgärder för att spara energi. Merparten av åtgärderna planeras att införas under 2023.

Under året har föreningen fortsatt att arbeta enligt tidigare trädvårdsplan med mål att värna den biologiska mångfalden i våra skogsområden.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhåll och investeringar:

Årtal	Ändamål
2022	Invändig renovering av Vita Villan, vilken inrymmer övernattningsslägenhet, gym och bastu.
2022	Besiktning, planering och översyn samtliga tak avseende kommande byte av takpannor och takplåt.
2022	Införande av nytt låssystem/passersystem vilken ökar tryggheten för våra medlemmar.

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

Planerade åtgärder finansieras med budgeterade medel.

Årtal	Ändamål
2023	Byte kondensor/kompressorpaket och fläktaggregat till en estimerad kostnad på 712 tkr.
2024	Omläggning asfalt till en estimerad kostnad på 1 185 tkr.
2024	Byte balkongräcken i aluminium med gallerräcke till en estimerad kostnad på 1 020 tkr.
2025	Byte entrépartier aluminium till en estimerad kostnad på 622 tkr.
2026	Inga större planerade underhåll eller investeringar.
2027	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 2 686 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215. ✓

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	367	399	450	436	396
Skuldsättning, kr/kvm	8 893	9 150	9 327	9 347	9 366
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	189	187	158	168	171
Driftskostnad, kr/kvm	563	537	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	1 074	1 074	1 074	1 074
Totala intäkter, kr/kvm	1 142	1 128	1 129	1 141	1 130
Nettoomsättning, tkr	14 481	14 304	14 316	14 469	14 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 480	-1 305	2 902	2 490	2 191
Soliditet, %	28	26	27	25	24

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	23 074 982	0	0	23 074 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 335 532	0	392 985	11 728 518
S:a bundet eget kapital, kr	34 410 514	0	392 985	34 803 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 835 733	-1 304 871	-392 985	8 137 876
Årets resultat, kr	-1 304 871	1 304 871	1 465 300	1 465 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 530 862	0	1 072 315	9 603 176
S:a eget kapital, kr	42 941 376	0	1 465 300	44 406 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 015 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	8 530 861
Årets resultat, kr	1 465 300
Reservation till underhållsfond, kr	-736 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 603 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 603 176

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	14 481 416	14 304 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 166	69 351
Summa rörelseintäkter		14 491 582	14 373 845

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 144 758	-6 815 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 451	-321 381
Underhåll enligt plan	Not 6	-343 015	-764 600
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-675 322	-622 860
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 832 046	-2 600 805
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 995 966
Summa rörelsekostnader		-11 230 591	-14 121 469

Rörelseresultat

3 260 991 252 376

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 302	15 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 830 493	-1 571 758
Övriga finansiella poster	Not 10	-500	-500
Summa finansiella poster		-1 795 691	-1 557 247

Årets resultat

1 465 300 -1 304 871

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	153 747 378	152 368 315
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 747 378	152 368 316
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		153 747 878	152 368 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 803	6 786
Kundfordringar		5 000	0
Avräkningskonto HSB		1 976 014	2 859 252
Övriga kortfristiga fordringar		71 421	58 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	574 751	441 320
Summa kortfristiga fordringar		2 638 989	3 366 093
Bank	Not 15	3 952 499	6 111 840
Summa kassa och bank		3 952 499	6 111 840
Summa omsättningstillgångar		6 591 489	9 477 933
Summa tillgångar		160 339 367	161 846 749

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 074 982	23 074 982
Fond för yttre underhåll		11 728 518	11 335 532
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>34 803 500</u>	<u>34 410 514</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 137 876	9 835 733
Årets resultat		1 465 300	-1 304 871
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 603 176</u>	<u>8 530 861</u>
Summa eget kapital		<u>44 406 676</u>	<u>42 941 376</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	89 562 500	67 750 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>89 562 500</u>	<u>67 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 250 000	48 312 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	35 673	36 473
Leverantörsskulder		1 310 360	1 161 014
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 144	17 983
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	46 875	46 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 688 139	1 580 795
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>26 370 191</u>	<u>51 155 373</u>
Summa skulder		<u>115 932 691</u>	<u>118 905 373</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>160 339 367</u>	<u>161 846 749</u>

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 1,6 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på de markanläggningarna uppgår genomsnittligt till 5 %.

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.

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

Statlig fastighetskatt 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	13 514 748	13 518 283
	Hysesintäkt lokaler	54 763	53 647
	Hysesintäkt garage och bilplatser	653 909	616 859
	Hysesintäkt övrigt	23 500	28 000
	Hysesrabatter	0	-22 748
	Årsavgift konsumtionsavgift el	34 902	0
	Övriga intäkter i verksamheten	137 552	46 225
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 633	3 176
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 102	33 512
	Övriga fakturerade kostnader	0	200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	29 307	27 340
		<u>14 481 416</u>	<u>14 304 494</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	10 166	69 351
		<u>10 166</u>	<u>69 351</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-834 203	-948 022
	El	-621 797	-658 174
	Uppvärmning	-1 345 808	-1 319 609
	Vatten	-431 358	-396 859
	Renhållning	-373 773	-354 398
	Bevakningskostnader	-231 018	-247 834
	TV, bredband, iptelefoni	-522 115	-361 605
	Obligatoriska besiktningar	-14 799	0
	Serviceavtal	-134 958	-123 658
	Hissar serviceavtal & besiktning	-103 001	-75 538
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 199 844	-1 194 012
	Förvaltningskostnader	-778 217	-614 351
	Försäkringar	-156 453	-146 722
	Fastighetsskatt	-284 755	-274 945
	Övriga driftskostnader	-112 662	-100 129
		<u>-7 144 758</u>	<u>-6 815 857</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 175	-14 681
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 810	-38 435
	Föreningsverksamhet	-8 464	-16 130
	Kontorsutrustning och -material	-2 161	-6 059
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 821	-10 421
	Konsulter	0	-93 350
	Förbrukningsinventarier	-35 632	-24 121
	Medlemsavgifter HSB	-81 550	-81 080
	Stämma och styrelse	-22 663	-19 487
	Arrende, hyra, leasing	-23 176	-17 618
		<u>-235 451</u>	<u>-321 381</u>

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-9 995
	Underhåll installationer	-6 000	-210 736
	Underhåll huskropp utvändigt	-101 250	0
	Underhåll tak	-18 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	-214 874	-543 869
	Underhåll övrigt	-2 891	0
	Underhåll fönster	-2 891	0
		<u>-343 015</u>	<u>-764 600</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-392 314	-391 635
	Övriga arvoden	-138 357	-97 260
	Övriga personalkostnader	-4 196	0
	Revisionsarvode	-13 163	-12 892
	Sociala avgifter	-127 292	-121 073
		<u>-675 322</u>	<u>-622 860</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 807 731	-2 576 490
	Markanläggningar	-24 315	-24 315
		<u>-2 832 046</u>	<u>-2 600 805</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-2 995 966
		<u>0</u>	<u>-2 995 966</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-500	-500
		<u>-500</u>	<u>-500</u>

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 529 762	166 459 834			
	Omklassificering, pågående nyaläggning, garagerenovering	0	6 483 574			
	Justering investeringsmoms laddboxar	0	-60 542			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-3 622 100			
	Årets investering byggnader	4 211 108	3 268 996			
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279 580			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463 895			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 484 345	189 273 237			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-36 697 301	-34 767 126			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	626 134			
	Justering investeringsmoms laddboxar	0	20 181			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 807 731	-2 576 490			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-207 620	-183 305			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 315	-24 315			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 736 967	-36 904 921			
	Utgående bokfört värde	153 747 378	152 368 316			
	Bokförda värden byggnader	137 235 838	135 832 461			
	Bokförda värden mark	16 279 580	16 279 580			
	Bokförda värden markanläggningar	231 960	256 275			
	Fastighetsbeteckning:	Docenten 8 och Docenten 17				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1990	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		161 000 000	72 000 000	233 000 000	181 000 000
	Lokaler		3 279 000	133 000	3 412 000	3 421 000
			<u>164 279 000</u>	<u>72 133 000</u>	<u>236 412 000</u>	<u>184 421 000</u>

Not 12	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	366 920	366 920
	Årets investeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	366 920	366 920
	Ingående avskrivningar	-366 920	-366 920
	Utgående avskrivningar	-366 920	-366 920
	Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. 

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 751	441 320
		574 751	441 320

Not 15	Bank		
	SBAB	3 930 054	6 097 239
	Swedbank	22 445	14 601
		3 930 054	6 111 840

Not 16	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	SBAB	1,02%	2026-01-12	0
	SBAB	3,03%	2027-04-16	250 000
	SBAB	1,54%	2024-01-12	0
	SBAB	1,14%	2025-02-14	0
	SBAB	3,05%	2023-12-11	0
			112 812 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 89 562 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 111 562 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	144 629 000	144 629 000

Not 17	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	36 473	37 706
	Uttag	-800	-1 233
		35 673	36 473

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	39 144	17 983
		39 144	17 983

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	46 875	46 608
		46 875	46 608

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	398 569	324 769
Upplupna räntekostnader	16 909	0
Upplupen revision	15 000	14 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 190 213	1 188 988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 448	52 338
	<u>1 688 139</u>	<u>1 580 795</u>

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt att notera

___/___ 2023



Bertil Lennart Ebeling



Eva Pauli



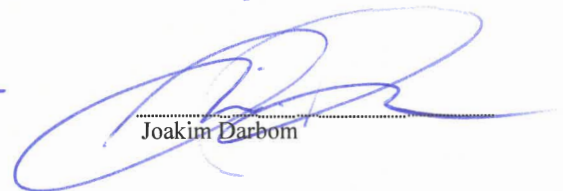
Hampus Billing



Hasse Edqvist



Inger Andersson



Joakim Darbom

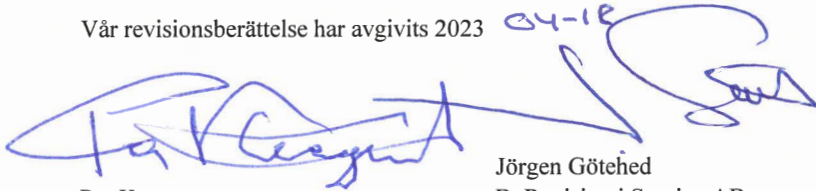


Kristina Bonander



Monica Mattisson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023



Per Kregert

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Docenten i Huddinge, org.nr. 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Docenten 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när jag vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Docenten 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. 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 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 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 18/4 2023

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Kregert
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.

