



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bigarråträdet nr 197 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4745 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bigarråträdet 9	1934-01-01	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1269
Totalt 22 objekt		1269

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 10 st 2 rok, 2 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johanna Stridsman	Ordförande	2022-06-02	
Johanna Stridsman	Ledamot	2021-06-16	
Johan Eidvall	Ordförande	2021-01-19	2022-06-02
Johan Eidvall	Suppleant	2022-06-02	2022-06-08
Inga Gustafson	Ledamot	2012-05-09	
Ann Wåhlström	Ledamot	2021-06-16	
Catrine Ehlin	Ledamot	2022-06-08	
Johan Trångteg	Ledamot	2022-06-08	
Jacob Andersson	Ledamot	2019-06-10	2022-06-02
Karin Berggren	Suppleant	2021-07-29	2022-06-08
Felicia Sandell	Suppleant	2021-07-29	
Brita Nordell	Suppleant	2022-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Stridsman, Ann Wåhlström, Brita Nordell och Felicia Sandell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inga Gustafson, Ann Wåhlström, Catrine Ehlin, Johan Trångteg, Johanna Hjelm, Johan Eidvall.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Christina Fasth med Carolina Myrin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Sandström (sammanställande) samt Hanna Stenstrand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 17 medlemmar och 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-09.

Årsavgifter

Inga höjningar av årsavgifterna under räkneskapsåret, men pga den ökade inflationen och värmekostnaderna togs beslut att höja årsavgifterna från 1/1 2023 med 15%.

Genomfört planerat underhåll under räkneskapsåret

Inga större åtgärder utöver stamspolning och filmning utfördes under året i enlighet med underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	Elstigar, elstigar bytt
1991	Stambyte, fastigheten stambytt
1998	Tak, taket lades om
2000	Fasadrenovering
2006	Elvärmekabel, Elvärmekabel i rännor & stuprör monterades.
2009	Målning fönster, Alla hustes fönsterbågar målades utvändigt under hösten.
2011	Bergvärme, I början av året installerades bergvärme i fastigheten med driftstart 1 feb.
2012	Radonmätning, Radonmätning utförd i mars. Högsta uppmätta årsmedelvärde 50Bq/m3
2015	Trapphus, renovering av trapphuset, målning av tak, väggar & räcken i januari.
2017	Hissar, hissmodernisering

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

Årtal	Ändamål
2024	Fönster, målning av utsida fönster
2025	Fasad, omputsning av 10% av ytan
2031	Fönster, byte av fönster
2034	Värmeanläggningar, byte av ledningsnät
2040	Balkonger, renovering av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-23	41	154	108	88
Skuldsättning, kr/kvm	413	442	475	505	534
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	274	206	118	150	156
Driftskostnad, kr/kvm	579	511	373	417	458
Årsavgifter, kr/kvm	536	514	506	506	506
Totala intäkter, kr/kvm	569	562	537	534	554
Nettoomsättning, tkr	722	713	682	677	703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-203	-169	56	-22	-230
Soliditet, %	82	84	85	84	84

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	984 800	0	0	984 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 967 938	0	0	3 967 938
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	699 150	0	668 917	1 368 067
S:a bundet eget kapital, kr	5 651 888	0	668 917	6 320 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 166 451	-169 387	-668 917	-2 004 755
Årets resultat, kr	-169 387	169 387	-203 387	-203 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 335 838	0	-872 304	-2 208 142
S:a eget kapital, kr	4 316 050	0	-203 387	4 112 663

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 715 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 083 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	-1 335 838
Årets resultat, kr	-203 387
Reservation till underhållsfond, kr	-715 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 083
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 208 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 208 142

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	722 234	712 999
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-695 413	-603 277
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 951	-44 668
Planerat underhåll		-46 083	-82 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 034	-139 536
Summa rörelsekostnader		-909 481	-869 768
Rörelseresultat		-187 247	-156 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	215	267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-16 356	-12 886
Summa finansiella poster		-16 140	-12 618
Årets resultat		-203 387	-169 387

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 364 081	4 487 895
Inventarier och maskiner	Not 7	3	4 223
		<u>4 364 084</u>	<u>4 492 117</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 364 584</u>	<u>4 492 617</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 263
Avräkningskonto HSB Stockholm		520 699	552 012
Övriga fordringar	Not 9	140	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 821	27 265
		<u>580 660</u>	<u>582 680</u>
Kassa och bank	Not 11	53 941	55 729
Summa omsättningstillgångar		<u>634 601</u>	<u>638 410</u>
Summa tillgångar		<u>4 999 185</u>	<u>5 131 027</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	984 800	984 800
Upplåtelseavgifter	3 967 938	3 967 938
Yttre underhållsfond	1 368 067	699 150
	<u>6 320 805</u>	<u>5 651 888</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 004 755	-1 166 451
Årets resultat	-203 387	-169 387
	<u>-2 208 143</u>	<u>-1 335 838</u>
Summa eget kapital	<u>4 112 663</u>	<u>4 316 050</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 523 840	561 340
Leverantörsskulder	149 059	51 054
Skatteskulder	3 168	2 442
Fond för inre underhåll	17 366	17 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>193 088</u>	<u>182 775</u>
	886 522	814 977
Summa skulder	886 522	814 977
Summa eget kapital och skulder	<u>4 999 185</u>	<u>5 131 027</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-203 387	-169 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 034	139 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	-75 354	-29 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 293	22 792
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	109 045	93 386
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 398	86 327
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 500	-41 785
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 500	-41 785
Årets kassaflöde	-33 102	44 542
Likvida medel vid årets början	607 742	563 200
Likvida medel vid årets slut	574 640	607 742

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4,5% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	680 808	651 918
Bredband	33 000	33 000
Övriga intäkter	8 426	28 081
Bruttoomsättning	<u>722 234</u>	<u>712 999</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	61 663	63 487
Reparationer	52 826	27 847
El	317 876	229 028
Vatten	30 032	32 958
Sophämtning	48 253	25 614
Fastighetsförsäkring	27 771	26 449
Kabel-TV och bredband	56 114	55 525
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	33 418	32 098
Förvaltningsarvoden	59 329	99 570
Övriga driftkostnader	8 131	10 702
	<u>695 413</u>	<u>603 277</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 668	3 232
Administrationskostnader	15 085	20 944
Extern revision	10 778	10 072
Medlemsavgifter	10 420	10 420
	<u>39 951</u>	<u>44 668</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	215	234
Övriga ränteintäkter	0	33
	<u>215</u>	<u>267</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	15 693	12 330
Övriga räntekostnader	663	556
	<u>16 356</u>	<u>12 886</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	7 653 088	7 653 088
Anskaffningsvärde mark	495 200	495 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 148 288	8 148 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 660 393	-3 525 079
Årets avskrivningar	-123 814	-135 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 784 207	-3 660 393
Utgående bokfört värde	4 364 081	4 487 895
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärde	56 800 000	47 600 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 346	94 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 346	94 346
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-90 123	-85 902
Årets avskrivningar	-4 220	-4 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 343	-90 123
Bokfört värde	3	4 223
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	140	140
	140	140
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	59 821	27 265
	59 821	27 265

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Övriga bankkonton	53 941	55 729			
		53 941	55 729			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	12350306399	4,12%	2023-12-31	523 840	37 500
					523 840	37 500
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					336 340
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				2 153 000	2 153 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				486 340	526 965
	Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				37 500	34 375
					523 840	561 340
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				60	65
	Förutbetalda hyror och avgifter				68 552	58 568
	Övriga upplupna kostnader				124 476	124 142
					193 088	182 775
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann Wählström

.....
Catrine Ehlin

.....
Inga Gustafson

.....
Johanna Stridsman

.....
Johan Trångteg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christina Fasth

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm, org.nr. 716417-4745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Fasth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA HJELM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:17:15



CATRINE EHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:06:41



INGA GUSTAFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:04:19



ANN WÅHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:11:28



JOHAN TRÅNGTEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 17:56:45



JESSICA EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:21:34



ZITA CHRISTINA FASTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:38:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:18:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZITA CHRISTINA FASTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:33:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:19:04



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.