



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF VIKSÄNGS STRAND

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje, 716421-5217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minan 1 med adress Viksängsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår i fastighetsförsäkringen. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos AIG.

Bostäder och lokaler

Samtliga 89 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6 997,5 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 10 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmarna. Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24.

Styrelse

Lena Westerberg	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Anders Högzell	Ledamot, Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Mirja Kaufmann	Ledamot, informations- och studieansvarig
Greger Flodkvist	Ledamot, innemiljöansvarig
Mikael Forsberg	Ledamot, innemiljöansvarig
Eva Gustavsson	Ledamot, HSB representant
Josef Larsen	Ledamot, avgick 2022-05-22
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant, avgick 2022-05-22

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Pieter Hugert med Pia Fahlkvist Larsson som ersättare samt en revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Malin Bjerkestig, sammankallande samt Åsa Lovén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2022-05-23.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

Uppdrag

HSB Södertälje	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift, förvaltning och snöröjning
Telenor	Bredband
Telge Energi	El & fjärrvärme
Davéns	Trappstädning
Elis textail service AB	Entrémattor
Telge Återvinning	Källsortering
Kone	Hissar service
Tele2 Sverige AB	TV/HDTV
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsjour
PeBab tom 2022-10-11	Drift, passagesystem (Aptus)
Protector	Fastighetsförsäkring
AIG	Styrelseansvarsförsäkring
Infometric AB	Drift, elmätinsamling och avläsning
Opigo AB	Debitering, support och drift av laddstolpar.
Hosting Service Group Norden AB	Drift, passagesystem (Aptus)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2022-09-07.

Årets investeringar

Investering i 10st laddningspunkter har gjorts under året. Föreningen har fått bidrag av Naturvårdsverket med 50% av investeringskostnaden.

Årets utförda underhåll

Under 2022 har följande underhåll utförts
Byte av hisslinor i port 22
Oljning av samtliga utemöbler
Reparation av lusthuset
Rengöring/tvätt av samtliga plank/ väggar kring carports
Tvätt av tak över entréer
Underhåll av tak på byggnad 16-20
Fastsättning av lösa kakel/klinker plattor i trapphus
Byte utomhusbelysning (pollare, stolpar och vid carport) till LED, påbörjat men ej helt slutfört
Rensning av perennrabatt och slänt. trädbekärning samt förnyelsebäskärning av häckar.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2022, men höjdes med 3% fom 2022-10-01.
Vid budgetarbetet november 2022 beslutades att höja avgiften ytterligare med 9 % from 2023-01-01

Medlemsinformation

Under året har 10 överlåtelse skett. Föreningen hade 128 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Fläktaggregat ventilation	2023	220
Uppdatering av system för elmätning/ avläsning	2023	250
Yttertak	2028	
Hissar	2026	

Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Byte av leksand samt sand i sandlåda	2023	10
Underhåll av tak, byggnad 22-26	2023	450
Hiss underhåll	2023	100
Underhåll av plank vid carport	2023	25

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	109 694 700	4 780 277	-3 384 227	-308 824
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		150 000	-150 000	
Uttag ur yttre fond		-247 532	247 532	
Balanseras i ny räkning			-308 824	308 824
Årets resultat				-1 105 861
Vid årets utgång	109 694 700	4 682 745	-3 595 519	-1 105 861

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2018-12-31
Intäkter	6 821 242	6 550 408	6 662 789	6 615 988	6 558 001
Årets resultat	-1 105 861	-308 824	181 760	-152 601	-72 308
Soliditet %	69	68	67	66	65
Likviditet %	84	83	113	98	72
Snittränta lån den 31/12 %	2,0	0,8	0,8	0,9	1,0
Räntekänslighet %	8,1	8,5	9,0	9,4	9,8
Årsavgift i kr/ kvm	843	837	837	837	837
Skuldsättning i kr/ kvm	6 866	7 095	7 538	7 909	8 209
Sparande i kr/ kvm	316	385	435	414	411
Energikostnad i kr/ kvm	233	205	158	176	180

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		2 372 995	3 172 429
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		6 821 242	6 550 408
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		12 347	5 495
Ökning av kortfristiga skulder		209 845	139 310
Summa årets flöde in		7 043 434	6 695 213
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 556 417	-2 920 263
Övriga externa kostnader		-419 449	-382 902
Underhåll enligt plan		-551 344	-247 532
Personalkostnader		-109 853	-95 603
Köp av anläggningstillgångar		-64 775	-247 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-535 083	-462 806
Ökning av kortfristiga fordringar		-79 244	-38 041
Amortering av lån		-1 600 000	-3 100 000
Summa årets flöde ut		-6 916 165	-7 494 647
Summa av kassaflödet		127 269	-799 434
Likvida medel vid årets början		2 372 995	3 172 429
Likvida medel vid årets slut		2 500 264	2 372 995

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 595 519
Årets resultat	-1 105 861
Summa	-4 701 380

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-551 344
Överföring till yttre fond	150 000
Balanseras i ny räkning	-4 300 036
	-4 701 380

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 821 242	6 550 408
Summa rörelseintäkter		6 821 242	6 550 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 556 418	-2 920 263
Övriga externa kostnader	4	-419 448	-382 901
Underhåll enligt plan	5	-551 344	-247 532
Personalkostnader och arvoden	6	-109 853	-95 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 767 304	-2 755 622
Rörelseresultat		-583 125	148 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 347	5 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 083	-462 806
Resultat efter finansiella poster		-1 105 861	-308 824
Årets resultat		-1 105 861	-308 824

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	156 650 185	159 352 713
		<u>156 650 185</u>	<u>159 352 713</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>156 650 685</u>	<u>159 353 213</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46	106
Övriga fordringar		21 764	37
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 500 264	1 772 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	300 941	243 364
		<u>2 823 015</u>	<u>2 016 502</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	-	600 000
		<u>-</u>	<u>600 000</u>
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		<u>2 823 016</u>	<u>2 616 503</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 473 701</u>	<u>161 969 716</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		4 682 745	4 780 277
		<u>114 377 445</u>	<u>114 474 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 595 519	-3 384 227
Årets resultat		-1 105 861	-308 824
		<u>-4 701 380</u>	<u>-3 693 051</u>
Summa eget kapital		<u>109 676 065</u>	<u>110 781 926</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 100 000	26 900 000
		<u>19 100 000</u>	<u>26 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 950 000	22 750 000
Leverantörsskulder		429 468	363 842
Skatteskulder		147 449	257 032
Övriga kortfristiga skulder	11	42 044	43 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 128 675	873 604
		<u>30 697 636</u>	<u>24 287 790</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 473 701</u>	<u>161 969 716</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 901 420	5 857 464
Hyrer, garage	384 200	392 400
Hyrer, P-platser	60 947	26 642
Elavgifter	310 154	266 612
Hysesbortfall	-20 458	-9 400
Försäkringsersättning	132 535	-
Återbäring från HSB Södertälje	27 618	-
Övriga intäkter	24 826	16 690
Summa	6 821 242	6 550 408

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	767 870	504 586
Fastighetsskötsel	701 679	639 966
Försäkringar	117 398	88 460
Försäkringsärenden	173 722	-
Kabel-tv/ bredband	180 573	172 993
Kommunal fastighetsavgift	135 191	129 851
Löpande underhåll	230 249	100 301
Sophantering	161 176	168 278
Uppvärmning	860 956	933 385
Vatten och avlopp	222 698	180 179
Övrigt	4 906	2 264
Summa	3 556 418	2 920 263

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	247 263	195 808
Föreningsverksamhet	5 014	5 023
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 991	5 253
Kreditupplysningar	2 188	-
Kontorsmaterial och trycksaker	697	4 280
Medlemsavgift HSB	31 700	31 700
Pantförskrivningsavgifter	5 791	5 708
Postbefordran	-	240
Revisionsarvoden	15 000	10 625
Telefoni	1 185	-
Vicevärd/ förvaltare	80 942	115 976
Överlåtelseavgifter	12 059	5 950
Övrigt	14 618	2 338
Summa	419 448	382 901

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen, brytskydd	-	21 873
Slamsugning av dagvattenbrunnar	-	19 731
Rengöring av värmeväxlare	-	29 000
Byte av reglerenhet för fjärrvärme	-	105 275
Målning parkeringslinjer	-	33 125
Byte av tvättmaskin	-	38 528
Byte av hisslinor i port 22	67 813	-
Underhåll av tak	483 531	-
Summa	551 344	247 532

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	59 300	72 850
Mötesarvode, styrelse	24 700	-
Arvode, föreningsvald revisor	2 250	2 250
Arvode, valberedning	3 278	3 000
Arbetsgivaravgifter	20 325	17 503
Summa	109 853	95 603

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2125.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2006
Fastighetsbeteckning: Minan 1

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	171 463 500	171 216 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 009 365	2 009 365
Årets investering	64 775	247 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 277 140	185 212 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 859 652	-23 104 030
Årets avskrivningar	-2 767 303	-2 755 622
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 626 955	-25 859 652
Redovisat värde vid årets slut	156 650 185	159 352 713
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	100 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	20 800 000	16 400 000
Summa	120 800 000	89 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	175 818	157 364
Upplupna intäkter	125 123	86 000
Summa	300 941	243 364

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Placering till bunden ränta hos HSB Södertälje ek. för.	-	600 000
Summa	-	600 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	2,72	2023-10-31	11 350 000	11 550 000
Nordea Hypotek	1,00	2023-05-17	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	0,79	2024-10-10	10 900 000	11 500 000
Nordea Hypotek	4,07	2025-10-15	9 800 000	10 600 000
Summa			48 050 000	49 650 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 600 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			27 350 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 100 000	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			8 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			40 050 000	

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 961 000	73 961 000
Summa	73 961 000	73 961 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	9 517	10 626
Personalens källskatt	12 245	12 404
Depositioner	14 250	14 250
Övriga skulder	6 032	6 032
Summa	42 044	43 312

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	653 952	561 648
Upplupna räntekostnader	143 979	47 722
Övriga upplupna kostnader	330 744	264 234
	1 128 675	873 604

Underskrifter

Via digital signering

.....
Lena Westerberg

.....
Ewa Ahlzén

.....
Anders Högzell

.....
Agneta Strömbäck

.....
Mirja Kaufmann

.....
Mikael Forsberg

.....
Greger Flodkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Pieter Hugert
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje, org.nr. 716421-5217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viksäng Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Viksäng Strand i Södertälje för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pieter Hugert
Av föreningen vald revisor

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.

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje