



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF KÖRSBÄRSBLOMMAN 5

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 slutändan 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 Brf Körbärsblomman 5, 769621-1494 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 Södertälje Körbäret 5, som byggdes år 2011 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. Tecknandet av bostadsrättstillägget ger föreningen och innehavare av bostadsrätt full trygghet i de delar där bostadsrättsinnehavaren enligt föreningens stadgar samt bostadsrättslagen är reparations- och underhållsansvarig. Sedvanlig hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare själva.

Bostäder och lokaler

Samtliga 77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 5294 kvm. Föreningen har 3 lokaler med hyresrätt dessa har en yta på 123 kvm, samt 1 föreningslokal 15 kvm och 2 förråd. Föreningen har ett parkeringsgarage. Garaget har 74 st P-platser för personbilar vilket t.o.m. 2021-12-31 har hanterats av Parkeringservice Svenska AB. Styrelsen har sagt upp avtalet med Parkeringservice Svenska AB och ingått avtal med HSB Södertälje istället, fr.o.m. 2022-01-01. Kontraktet förbinder sig att i första hand hyra ut P-platser till innehavare av bostadsrätt i HSB Brf Körbärsblomman 5.

Styrelse

Sonya Celebioglu	Ordförande
Barjas Alouch	Ledamot
Gehm Hana	Ledamot
Andrea Ilic	Ledamot
Gunay Raheb	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Andrejs Sokolovs	Ledamot, avgick 2023-01-27 pga flytt

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Raine Öberg, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Emil Ahmetspahic. Annette Berg har varit ledamot i valberedningen under hela verksamhetsåret 2022, men avgick 2023-01-27 p g a flytt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-02.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Silveraxet Mark och Trädgård AB
Jonssons fastighetsjour
Södertälje stadsnät
Davéns Södertälje
Kone AB
Telge Återvinning AB

Uppdrag

Administrativ/Ekonomisk förvaltning
Parkeringshantering
Snrenhållning
Markskötsel
Jour
Kabel-TV
Städning
Hissar
Soppantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning har gjorts 2022-11-18.

Årets utförda underhåll

Underhåll på värmdpump, ny kalenderfunktion tillagd

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett. Föreningen hade 108 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Pågående installation av laddstationer för elfordon slutförs under 2023. Högtrycksspolning av avloppsstammar planeras för 2023. I övrigt planerar inte föreningen planerar några större investeringar eller underhåll de kommande åren.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	103 233 000	4 887 000	1 059 151	-4 405 043	-1 155 553
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			783 000	-783 000	
Uttag ur yttre fond			-576 310	576 310	
Balanseras i ny räkning				-1 155 554	1 155 553
Årets resultat					-773 904
Vid årets utgång	103 233 000	4 887 000	1 265 841	-5 767 287	-773 904

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	4 497 965	4 386 461	4 310 232	4 252 608	4 264 210
Årets resultat	-773 904	-1 155 553	-308 804	-248 985	-314 830
Soliditet %	74	74	73	72	72
Likviditet %	70	83	130	127	10
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	0,9	0,8	0,8	1,0
Räntekänslighet %	9,3	9,7	10,2	10,6	11,0
Årsavgift i kr/ kvm	692	692	692	692	692
Skuldsättning i kr/ kvm	6 292	6 574	6 876	7 184	7 454
Sparande i kr/ kvm	285	291	388	348	336
Energikostnad i kr/ kvm	146	140	119	121	113

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		2 074 197	3 724 358
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		4 497 965	4 386 461
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		9 006	2 266
Minskning av kortfristiga fordringar		11 312	16 036
Ökning av kortfristiga skulder		63 362	-
Summa årets flöde in		4 581 645	4 404 763
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 139 113	-1 929 043
Övriga externa kostnader		-247 694	-256 478
Underhåll enligt plan		-141 186	-576 310
Personalkostnader		-184 903	-331 545
Köp av anläggningstillgångar		-259 550	-850 038
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-392 661	-296 824
Minskning av kortfristiga skulder		-	-179 685
Amortering av lån		-1 530 000	-1 635 000
Summa årets flöde ut		-4 895 107	-6 054 923
Summa av kassaflödet		-313 462	-1 650 160
Likvida medel vid årets början		2 074 197	3 724 357
Likvida medel vid årets slut		1 760 735	2 074 197

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-5 767 287
Årets resultat	-773 904
Summa	-6 541 191

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-141 186
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	783 000
Balanserat utgående resultat	-7 183 005
Summa	-6 541 191

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

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	4 497 965	4 386 461
Summa rörelseintäkter		4 497 965	4 386 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 139 113	-1 929 043
Övriga externa kostnader	4	-247 694	-256 477
Underhåll enligt plan	5	-141 186	-576 310
Personalkostnader och arvoden	6	-184 903	-331 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 318	-2 154 081
Rörelseresultat		-390 249	-860 995
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 006	2 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 661	-296 824
Resultat efter finansiella poster		-773 904	-1 155 553
Årets resultat		-773 904	-1 155 553

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	135 992 942	138 168 260
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	259 550	-
		<u>136 252 492</u>	<u>138 168 260</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>136 252 992</u>	<u>138 168 760</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 505	1 439
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 760 735	2 074 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	124 075	172 453
		<u>1 923 315</u>	<u>2 248 089</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 923 315</u>	<u>2 248 089</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>138 176 307</u>	<u>140 416 849</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		103 233 000	103 233 000
Fond för yttre underhåll		1 265 841	1 059 151
Upplåtelseavgifter		4 887 000	4 887 000
		<u>109 385 841</u>	<u>109 179 151</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 767 287	-4 405 043
Årets resultat		-773 904	-1 155 553
		<u>-6 541 191</u>	<u>-5 560 596</u>
Summa eget kapital		<u>102 844 650</u>	<u>103 618 555</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 722 360	23 478 280
		<u>22 722 360</u>	<u>23 478 280</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 359 340	12 133 420
Leverantörsskulder		104 581	192 105
Skatteskulder		268 016	181 028
Övriga kortfristiga skulder	11	101 754	70 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	775 606	743 115
		<u>12 609 297</u>	<u>13 320 014</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 176 307</u>	<u>140 416 849</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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Markanläggningar skrivs av med 5 % per år.

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 1519 kronor per lägenhet, vilken halveras fram till år 2021. År 2022 börjar föreningen betala full fastighetsavgift. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen, som sedan belastas hyresgästen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 665 940	3 665 940
Återbäring från HSB Södertälje	7 208	-
Hyror - lokaler	197 626	193 136
Hyror - garage/ parkering	559 300	350 760
Försäkringsersättning	54 937	7 056
Övriga intäkter	12 954	169 569
Summa	4 497 965	4 386 461

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	301 120	232 831
Fastighetsskötsel	435 069	418 068
Försäkringar	108 223	104 061
Bredband	4 545	4 578
Kommunal fastighetsavgift	176 924	90 974
Löpande underhåll	157 695	102 284
Försäkringsärende	6 460	12 631
Sophantering	131 203	138 128
Uppvärmning	492 433	524 748
Vatten och avlopp	298 034	293 218
Bevakningskostnader	7 011	-
Övriga driftskostnader	20 396	7 522
Summa	2 139 113	1 929 043

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	123 507	107 566
Föreningsverksamhet	7 660	1 000
Konsultarvoden	-	71 875
Kontorsmaterial och trycksaker	552	12 919
Medlemsavgift HSB	28 100	28 100
Pantförskrivningsavgifter	6 230	6 184
Revisionsarvoden	10 000	10 625
Underhållsplan	23 028	-
Överlåtelseavgifter	8 366	8 315
Övrigt	40 251	9 893
Summa	247 694	256 477

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värmepump	65 000	-
Dörrar	-	72 466
El, belysning	-	303 692
Styrelserummet, föreningslokal	-	161 929
Ventilation	76 186	-
Markytor, trädgård	-	38 223
Summa	141 186	576 310

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	90 000	90 000
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Arvode, valberedning	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	51 600	184 950
Sociala avgifter	36 403	46 731
Övriga personalkostnader	900	3 864
Summa	184 903	331 545

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2130.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	137 850 038	137 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	17 650 000	17 650 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	68 750	68 750
Årets investering byggnader	-	850 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 568 788	155 568 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 400 528	-15 246 448
Årets avskrivningar	-2 175 318	-2 154 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 575 846	-17 400 528
Redovisat värde vid årets slut	135 992 942	138 168 260
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	92 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	6 000 000	3 196 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 000 000	18 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	281 000	296 000
Summa	123 281 000	89 892 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets investering - pågående	259 550	-
Summa	259 550	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	124 075	172 453
Summa	124 075	172 453

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
		Omsatt		10 603 420
Nordea Hypotek	2,78	2023-11-10	5 353 420	
Nordea Hypotek	0,93	2023-11-15	4 475 920	5 475 920
Nordea Hypotek	0,76	2024-09-18	9 997 360	10 277 360
Nordea Hypotek	4,17	2025-10-15	5 000 000	
Nordea Hypotek	1,26	2026-12-16	9 255 000	9 255 000
Summa			34 081 700	35 611 700

Kortfristig del av långfristig skuld	1 530 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	9 829 340
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 722 360

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	7 650 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 431 700

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 530 000	46 530 000
Summa	46 530 000	46 530 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter	17 281	-
Personalens källskatt	19 650	-
Redovisningskonto för moms	26 753	32 276
Depositioner	20 950	20 950
Övrigt	17 120	17 120
Summa	101 754	70 346

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	452 729	401 650
Upplupna räntekostnader	74 277	36 961
Övriga upplupna kostnader	248 600	304 504
Summa	775 606	743 115

Underskrifter

Via digital signering

.....
Sonya Celebioglu

.....
Barjas Alouch

.....
Gehm Hana

.....
Andrea Ilic

.....
Gunay Raheb

.....
Herta Wassgren

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Raine Öberg
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Körbärsblomman 5, org.nr. 769621-1494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körbärsblomman 5 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Körbärsblomman 5 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Raine Öberg
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.

