2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Björklången i Stockholm

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt
Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening
Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Björklången i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna-Karin Åkerström	Ordförande	
Fredrik Fransson	Ledamot	
Jesper Fridolf	Ledamot	Avgått under mandatperioden
Åke Hultman	Ledamot	
Fanni Olin Dahl	Ledamot	Avgått under mandatperioden
Linda Tiden	Ledamot	
Joakim Per Otto Mårten Bekhradi	Suppleant	
Dario Di Leo	Suppleant	
David Rubarth	Suppleant	
Carl David Fredrik Almgren	Extern firmatecknare	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Joakim Per Otto Mårten Bekhradi, Dario Di Leo, Fanni Olin Dahl och David Rubarth.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Urban Möller	Ordinarie Intern	
Johan Aron Hjorth	Suppleant Intern	

Valberedning

Thomas Ahron	
Fredrik Almgren	
Sandra Ehne	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björklången 1–3	1961	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

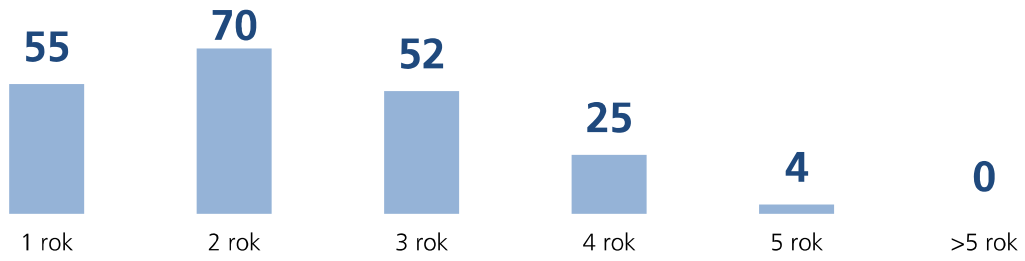
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1961 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 266 m², varav 12 171 m² utgör boyta och 1 095 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 206 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Industribetong	263 m²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Utlånas till medlemmar

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar	2022	Inspektion av hissarnas status
Portkodsdosor	2022	Alla portar har enhetliga portkodsdosor
UC	2022	Översyn av husens uppvärmningssystem
Staket med grindar runt föreningens område	2022	En del i föreningens arbete med utemiljön.
Översyn av vattenledning 29:an och 33:an	2022	Vattenledning till låghus byttes 2016.
OVK	2021 - 2023	Under 2021 har den obligatoriska ventilationskontrollen genomförts i hela föreningen. Åtgärder kopplade till kontrollen planeras under kommande år.
Installation av laddstationer	2021	Utifrån motion på årsstämma 2020 har 16 laddstationer installerats i föreningen.
Uppfräschning av entréer	2020	Ommålning, montering av wallpads.
Asfaltera framför låghuset	2020	
Byte ytterdörrar baksidan av låghus samt tre ytterdörrar höghus	2020	
Byte av branddörrar i höghus	2018	Samt målning av hissdörrar.
Ny puts på höghusen samt målning av fönster på BV i höghus	2017	
Vattenledning, avloppsstam, dagvattenstam	2016	Vattenledningen till låghuset byttes. I samma schakt byttes även liggande stammar för avlopp och dagvatten. Motsvarande finns till höghusen och bör troligen åtgärdas inom de närmsta åren.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2022–2023. Pågående	Föreningen genomförde en balkongbesiktning under 2016 och har 2018, tagit in offerter. Extrastämma genomfördes 2019. Ärendet är avgjort i Hyresnämnden och den juridiska processen fortsätter under 2022 i Hovrätten. Bygglovsansökan godkändes under 2021. Bygglovet blev sedan överklagat och tillbakadraget juni 2022
Putsning och målning nedre del av fasad i låghuset	2023	
Åtgärder kopplade till OVK	2023	Under 2021 genomfördes OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och under 2022–2023 planeras de nödvändiga åtgärderna som framkommit.
Nytt sopsorteringssystem	2023	Nya regler för matavfall gäller från 2023
Asfaltera runt 29 och 33	2023	Lagningar kommer att utföras.
Utbyte av fjärrvärmeundercentral	2023	
Översyn av målning allmänna ytor samt fönster i låghuset.	2023	
Stamspolning	2025	
Översyn uppvärmingslösning	2026	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HSAB	Hissbesiktning
Stockholms Hiss & Elektronik AB	Hisservice
Två smålänningar AB	Sommar- och vinterunderhåll utomhus
NP-Gruppen AB	Röjer bort snö och istappar från våra tak
Stockholm Exergi	Fjärrvärme och elnät
Luleå energi AB	Elleverantör, upphandlade av HSB Stockholm och upphandlar i sin tur el från olika marknader. Vårt pris är beroende av hur bra Luleå energi gör sina inköp.
Aremo	Klottersanering
Spiridon	Städning
Stockholms Stadsnät	Bredband. Gruppanslutning av samtliga lägenheter med 200/200 Mbit/s
Tele2	KabelTV, basutbud till samtliga
Veolia Recycling	Grovsopor
Stockholm vatten	Sophämtning samt vatten och avlopp
Securitas	Parkeringsövervakning och fastighetsjour dygnet runt
Veterankraft	Fastighetsskötsel

Övrig information
Balkonger

Föreningen har sedan 2015 arbetat med att hantera våra åldrande balkonger som spjälkar av betong i framkanten. Vid en extrastämma i januari 2019 beslöt föreningens medlemmar med kvalificerad majoritet att gå vidare med två förslag/faser. Enligt fas 1 ersätts existerande balkonger med nya djupare balkonger. Enligt fas 2 byggs balkonger för de lägenheter som idag saknar balkonger.

I oktober 2021 godkände Hyresnämnden fas 1 medan den avslog fas 2. Bägge dessa beslut motiverades med etablerad praxis. Därmed beslöt föreningen att enbart fortsätta med fas 1. Två av föreningens medlemmar överklagade gemensamt Hyresnämndens beslut om att godkänna fas 1 till Svea hovrätt i januari 2022. Svea hovrätt beslöt i slutet av augusti 2022 att avslå denna överklagan. Alltså är föreningen klar med processen för att fastställa stämmans beslut för fas 1.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

I slutet av sommaren 2021 vann bygglovet för fas 1 laga kraft. En överklagan från en av föreningens medlemmar avslogs av Stockholms stad under hösten 2021 då den inkommit efter att bygglovet redan hade vunnit laga kraft. Medlemmen överklagade detta avslag till högre instans som sedan beslöt mot Stockholms stad att bygglovet skulle få överklagas trots att det vunnit laga kraft. Länsstyrelsen beslöt sedan i juni 2022 att upphäva föreningens bygglov. Som skäl angavs att fastigheternas nuvarande utseende skulle förändras för mycket med de ändrade balkongerna.

Om dessa överklaganden inte hade skett skulle idag balkongrenoveringen varit klar. Nu befinner sig istället föreningen i ett problematiskt läge. Utöver ett det dragit ut på tiden så uppstår avsevärda merkostnader både hittills och framöver. Föreningen har under hösten initierat arbete med byggnadsantikvarie för att justera bygglovet för balkongrenoveringen i syfte att tydligare bevara den karaktär av betong som Länsstyrelsen bland annat anser skulle försvinna med det tidigare bygglovet. Detta arbete förväntas under 2023 leda till att en ny ansökan om bygglov kan lämnas in. Om även denna skulle överklagas kan det ta flera år ytterligare innan renoveringen kan vara klar.

Eftersom balkongprojektet initierades 2015 på grund av underhållsbehovet hos existerande balkonger finns sannolikt skäl att genomföra en förnyad inspektion av dessas status. I värsta fall skulle de kunna beläggas med nyttjandeförbud och dörrarna till dem plomberas om det inte går att hitta en väg till lösning.

Föreningens ekonomi
Pga rådande omvärldsläge med ökade energikostnader, höjda låneräntor och stigande inflation tillsammans med viktiga underhållsåtgärder behöver avgifterna höjas. föreningen har fortsättningsvis en stabil och god ekonomi.

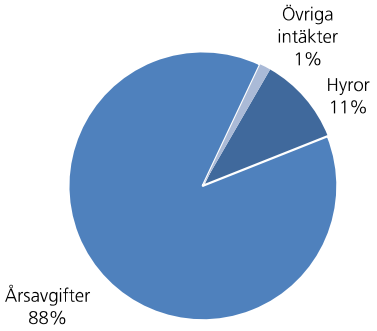
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

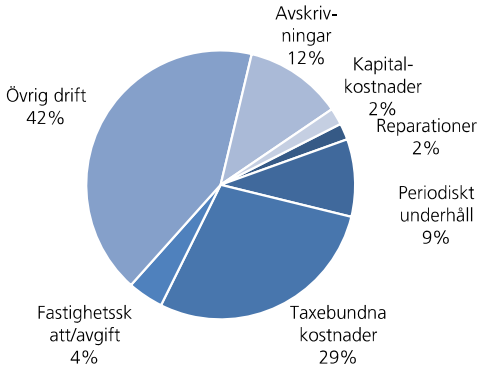
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 961 070**	**2 909 259**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 669 860	9 619 955
Finansiella intäkter	177	282
Ökning av kortfristiga skulder	0	366 667
	9 670 037	**9 986 904**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 482 159	6 098 509
Finansiella kostnader	167 433	139 061
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-210 628	605 701
Ökning av kortfristiga fordringar	182 700	86 858
Minskning av långfristiga skulder	2 980 664	1 004 964
Minskning av kortfristiga skulder	229 575	0
	10 831 902	**7 935 093**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 799 204**	**4 961 070**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 161 865**	**2 051 811**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Arbetet har under året fortsatt med OVK. företaget franska bukten har gjort besiktningar och justeringar. Det återstår ännu en del punkter att åtgärda för att få ett slutgiltig godkännande av ventilationssystemet.

Container för grovsopor

Då föreningen inte har grovsoprum har styrelsen för vana att ta in containrar för att de boende ska kunna kasta grovsopor. Under 2022 skedde detta vid årsskiftet och efter sommaren.

Andrahandsupplåtelser

Under året har 11 andrahandsupplåtelser varit beviljade

Utemöbler

I arbetet med utemiljön har en större sittplats (bord med tillhörande bänk) köpts in och ställts upp vid grillplatsen.

Staket

För att värna om vår privata utemiljö sattes ett staket upp runt hela tomten.

Klotter

Vi har fortsatt avtal med Aremo för klottersanering, vi upplever dock att klottret minskat efter stakets uppförande.

Portkodsdosor

Under året har det kompletterats så alla portar har enhetliga portkodsdosor

Gårdsfest

Efter några år av förseningar så kunde vi äntligen genomföra föreningens 60 årsjubileum genom en uppskattad gårdsfest med foodtruck, fika, fiskdamm, tipspromenad och trevligt umgänge.

Byte av entreprenör av utemiljöskötsel

Parkservice AB sa efter många år upp sitt avtal med föreningen och vi upphandlade då ett nytt avtal med Två smålänningar AB.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 206 st
Överlåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 273
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 276

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	694	694	694	694
Hyror/m² hyresrättsyta	365	369	368	363
Lån/m² bostadsrättsyta	1 254	1 496	1 578	1 929
Elkostnad/m² totalyta	25	20	19	18
Värmekostnad/m² totalyta	118	122	110	117
Vattenkostnad/m² totalyta	25	23	22	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	13	10	13	16
Soliditet (%)	59	54	50	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 005	2 377	1 942	2 828
Nettoomsättning (tkr)	9 663	9 516	9 505	9 494

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 171 m² bostäder och 1 095 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	562 245	0	0	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	0	0	341 945
Fond för yttre underhåll	5 209 931	927 135	-63 900	4 346 696
S:a bundet eget kapital	**6 114 121**	**927 135**	**-63 900**	**5 250 886**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 364 910	-927 135	2 440 883	15 851 162
Årets resultat	1 005 480	1 005 480	-2 376 983	2 376 982
S:a fritt eget kapital	**18 370 390**	**78 345**	**63 900**	**18 228 145**
S:a eget kapital	**24 484 511**	**1 005 480**	**0**	**23 479 031**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	1 005 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 656 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-927 135
summa balanserat resultat	**18 735 103**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	812 925
att i ny räkning överförs	**19 548 028**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 663 208	9 516 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 652	103 842
Summa rörelseintäkter		**9 669 860**	**9 619 955**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 657 196	-5 400 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 466	-438 106
Personalkostnader	Not 6	-272 497	-259 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 014 966	-1 005 685
Summa rörelsekostnader		**-8 497 124**	**-7 104 193**
RÖRELSERESULTAT		**1 172 735**	**2 515 761**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 433	-139 061
Summa finansiella poster		**-167 256**	**-138 779**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 005 480**	**2 376 982**
ÅRETS RESULTAT		**1 005 480**	**2 376 982**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	36 558 807	37 784 400
Pågående byggnation	Not 9	240 988	240 988
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 799 795**	**38 025 388**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 800 295**	**38 025 888**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61 797	16 254
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 875 054	4 965 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	629 110	563 639
Summa kortfristiga fordringar		**4 565 961**	**5 545 127**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 565 961**	**5 545 127**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 366 256**	**43 571 015**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 190	904 190
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 209 931	4 346 696
Summa bundet eget kapital		**6 114 121**	**5 250 886**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 364 910	15 851 162
Årets resultat		1 005 480	2 376 982
Summa Fritt eget kapital		**18 370 390**	**18 228 145**
SUMMA EGET KAPITAL		**24 484 511**	**23 479 031**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 750 000	10 250 000
Summa långfristiga skulder		**9 750 000**	**10 250 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 632 608	8 113 272
Leverantörsskulder		244 795	483 790
Skatteskulder		27 322	30 886
Övriga skulder		-205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 227 225	1 214 036
Summa kortfristiga skulder		**7 131 745**	**9 841 984**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 366 256**	**43 571 015**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2022**	**2021**
Stomme och grund	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Yttre anläggningar	120 år	120 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Hissar	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Garageport	10 år	10 år
Stamledningar VA	60 år	60 år
Larm	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	**2022**	**2021**
	Årsavgifter	8 513 475	8 519 718
	Hyror lokaler	362 818	367 315
	Hyror parkering	210 866	186 763
	Hyror garage	422 074	355 007
	Hyror förråd	33 900	33 900
	Elintäkter laddstolpe	5 098	0
	Överlåtelse/pantsättning	81 090	10 212
	Avgift andrahandsuthyrning	33 670	42 837
	Öresutjämning	218	361
		9 663 208	**9 516 113**

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2022**	**2021**
	Fakturerade kostnader	0	8 175
	Övriga intäkter	6 652	95 667
		6 652	**103 842**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 855	59 495
	Fastighetsskötsel beställning	46 435	37 410
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	127 625	156 518
	Fastighetsskötsel gård beställning	98 875	82 471
	Snöröjning/sandning	135 551	144 345
	Städning entreprenad	157 748	151 152
	Städning enligt beställning	11 875	39 499
	Mattvätt/Hyrmattor	5 224	4 851
	OVK Obl. Ventilationskontroll	374 300	81 250
	Hissbesiktning	0	5 250
	Myndighetstillsyn	5 780	0
	Gemensamma utrymmen	3 548	550
	Sophantering	0	3 706
	Gård	0	1 430
	Serviceavtal	90 737	44 739
	Förbrukningsmateriel	11 434	7 150
	Brandskydd	35 278	15 681
	Fordon	0	480
		1 176 264	**835 977**
	Reparationer		
	Tvättstuga	45 021	18 891
	Lås	12 437	827
	VVS	24 600	13 034
	Ventilation	33 279	5 619
	Elinstallationer	0	52 579
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 175	0
	Hiss	58 518	47 399
	Fönster	0	5 487
	Mark/gård/utemiljö	0	978
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 566
		178 030	**162 380**
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	399 750	0
	Elinstallationer	0	63 900
	Mark/gård/utemiljö	413 175	0
		812 925	**63 900**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Taxebundna kostnader		
El	325 523	271 334
Värme	1 570 285	1 621 259
Vatten	328 390	308 060
Sophämtning/renhållning	236 371	212 042
Grovsopor	10 229	12 335
	2 470 798	**2 425 030**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	153 996	149 417
Tomträttsavgäld	1 309 550	1 232 225
Kabel-TV	74 162	74 097
Bredband	106 656	106 656
	1 644 364	**1 562 395**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**374 814**	**351 004**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**6 657 196**	**5 400 686**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Kreditupplysning	8 838	0
Tele- och datakommunikation	13 345	10 841
Juridiska åtgärder	33 500	40 519
Inkassering avgift/hyra	5 567	973
Hyresförluster	300	1
Revisionsarvode extern revisor	22 750	21 500
Föreningskostnader	19 376	19 909
Styrelseomkostnader	19 947	4 950
Fritids- och trivselkostnader	21 339	10 635
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode	229 163	220 360
Förvaltningsarvoden övriga	1 283	0
Administration	93 441	53 048
Korttidsinventarier	0	18 233
Konsultarvode	52 957	4 528
Föreningsavgifter	30 660	30 660
OBS konto	0	700
	552 466	**438 106**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	213 793	204 407
Kostnadsersättningar	0	26
Sociala kostnader	58 704	55 284
	272 497	**259 717**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Stomme och grund K3	318 119	318 168
	Yttertak K3	34 709	34 709
	Fasader/balkonger K3	69 419	69 419
	Fönster/dörrar och portar K3	41 651	41 651
	Stomkomplettering förening K3	57 849	57 849
	Stamledningar VA K3	138 837	138 837
	Luftbehandlingssystem K3	55 535	55 535
	Förbättringar	15 409	6 079
	Fastighetsel inkl. svagström K3	165 878	165 878
	Hissar K3	55 535	55 535
	Sekundärbyggnader K3	62 025	62 025
		1 014 966	**1 005 685**

Not 8	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 408 561	65 043 848
	Nyanskaffningar	-210 628	364 713
	Utgående anskaffningsvärde	**65 197 934**	**65 408 561**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 624 161	-26 618 476
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 014 966	-1 005 685
	Utgående avskrivning enligt plan	**-28 639 127**	**-27 624 161**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**36 558 807**	**37 784 400**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	197 196 000	152 853 000
	Taxeringsvärde mark	242 994 000	156 192 000
		440 190 000	**309 045 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	434 000 000	304 000 000
	Lokaler	6 190 000	5 045 000
		440 190 000	**309 045 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Pågående nybyggnation	240 988	240 988
		240 988	**240 988**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Not 10	MASKINER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 075	12 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**12 075**	**12 075**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 075	-12 075
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-12 075**	**-12 075**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Insats	500	500
		500	**500**

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Skattekonto	2 907	4 164
	Momsavräkning	72 943	0
	Klientmedel hos SBC	3 799 204	4 960 939
	Räntekonto hos SBC	0	131
		3 875 054	**4 965 234**

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Försäkring	171 996	153 996
	Kabel-TV	18 560	18 534
	Tomträttsavgäld	389 000	342 950
	Bredband	26 664	26 664
	Serviceavtal	22 890	21 495
		629 110	**563 639**

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Vid årets början	4 346 696	4 543 514
	Reservering enligt stadgar	927 135	927 135
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-63 900	-1 123 953
	Vid årets slut	**5 209 931**	**4 346 696**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,930 %	5 125 000	5 375 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,930 %	5 125 000	5 375 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,700 %	0	1 980 664	2022-09-01
Handelsbanken	3,070 %	5 132 608	5 632 608	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**15 382 608**	**18 363 272**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 632 608	-8 113 272	
		9 750 000	**10 250 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 382 608 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 628 524	29 628 524

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	36 024	65 954
Värme	239 235	231 972
Vatten	61 210	50 534
Sophämtning	44 793	38 042
Extern revisor	22 000	22 000
Ränta	7 944	17 491
Avgifter och hyror	816 019	788 043
	1 227 225	**1 214 036**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av undercentral

Vi har påbörjat arbetet med att ta in offerter för ett byte av undercentral. Detta kommer på sikt leda till minskade uppvärmningskostnader.

Införandet av sopsorteringssystem

Pga krav från Sthlm stad att tillhandahålla sophantering för matavfall kommer föreningen under våren 2023 genomföra detta.

Byte av UPS

De gamla UPS batterierna är uttjänta och ett nytt system för nödbelysning installeras i början av 2023

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anna-Karin Åkerström
Ordförande

Fredrik Fransson
Ledamot

Åke Hultman
Ledamot

Fanni Olin Dahl
Ledamot

Linda Tiden
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

Urban Möller
Intern revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 75787a3bb719f4f99694b1740173c2c903b9cb8aafa01af912ca8209d54006fd7e1b2ec81d38fc437e45fd3d4218d95a96bba591423fab83abb231bbe32a346a

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Björlången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Björlången 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 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, 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 192d79e8e7e0ebc67b0b1b85e5dad0cdee0d7c2565b4d1fc83205a6ef3716823fd50944701032d6d1b11c88b7ec2232dd3ab7be752786c0b25b90fe58699c99d

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:s Brf Björlången 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Möller
Av föreningen vald revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 192d79e8e7e0ebc67b0b1b85e5dad0cdee0d7c2565b4d1fc83205a6ef3716823fd50944701032d6d1b11c88b7ec2232dd3ab7be752786c0b25b90fe58699c99d

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se