



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hagen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hagen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2814 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Ridhästen 121	1974-01-01	1974
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (ink förråd)	368
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10065
Totalt 184 objekt		10433

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 113 st 2 rok, 24 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Jammeh	Ordförande	2022-05-16	
Emilia Svensson	Ordförande	2021-07-28	2022-05-16
Elisabeth Pee	Ledamot	2021-10-25	
Hans Kronkvist	Ledamot	2022-05-16	
Camilla Svensson	Ledamot	2021-10-25	2022-05-16
Per Ekstrand	Ledamot	2021-10-25	
Sabina Ritari	Ledamot	2022-05-16	
Alexandra Egnell	Ledamot	2021-07-28	
Thomas Hocker	HSB-Ledamot	2020-12-01	
Sebastian Magnusson	Ledamot	2021-07-28	2022-05-16
Kajsa Buckard	Ledamot	2021-07-28	2022-05-16
Solveig Mattsson	Suppleant	2022-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sabina Ritari, Elisabeth Pee, Alexandra Egnell och suppleant är Solveig Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Pee, Kristina Jammeh, Hans Kronkvist, Per Ekstrand, Alexandra Egnell, Sebastian Magnusson, Kajsa Buckard, Emilia Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Erica Hammarstedt med Gudrun Hallqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag. Erica Hammarstedt avgick 2022-10-03 och ersattes av Gudrun Hallqvist.

Valberedning har varit: Emma Landström (sammankallande), Myra Holmlund och Anita Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 28 medlemmar varav 8 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 1 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-23.

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

2022 Fixat iordning extra förråd i utrymen som bara stått tomma -KLART

2022-2023 Gått igenom alla extra förråd och fått i gång uthyrningen av förråden igen - KLART

2022-2023 Målning av trä dörrar och byte av skyltar - KLART

2022-2023 Vi jobbar med EI frågor för att få ned dessa kostnader

2023 Fortsätta arbetet med att återställa lokalen på TV 11

2023 Termostatventiler,byte komplett ventil, termostatventiler injustering och radiatorventil

2024 Ändra till rörelsesensorer i källaren

Planer finns på att se över om vi kan ha solceller till våra tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	154	244	230	237	244
Skuldsättning, kr/kvm	470	769	959	971	1 117
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	253	203	166	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	597	494	515	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	779	771	756	756	756
Totala intäkter, kr/kvm	764	755	764	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 461	8 342	8 453	8 293	8 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	999	1 711	1 297	335	1 762
Soliditet, %	77	69	63	61	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 373 900	0	0	1 373 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 885 599	0	-191 700	5 693 899
S:a bundet eget kapital, kr	7 259 499	0	-191 700	7 067 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 754 423	1 710 533	191 700	14 656 656
Årets resultat, kr	1 710 533	-1 710 533	998 528	998 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 464 956	0	1 190 228	15 655 184
S:a eget kapital, kr	21 724 455	0	998 528	22 722 983

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 675 kr samt ianspråktagande skett med 280 375 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 656 656
Årets resultat, kr	998 528
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 655 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-88 675
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 408
Balanseras i ny räkning, kr	15 622 917

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 460 862	8 341 706
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 155 726	-4 868 870
Övriga externa kostnader	Not 3	-537 482	-516 274
Planerat underhåll		-56 408	-280 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-107 508	-308 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 130	-556 130
Summa rörelsekostnader		-7 413 252	-6 530 091
Rörelseresultat		1 047 610	1 811 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 317	5 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-52 399	-106 383
Summa finansiella poster		-49 082	-101 083
Årets resultat		998 528	1 710 532

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	24 187 147	24 701 084
Inventarier och maskiner	Not 8	126 580	168 773
		<u>24 313 727</u>	<u>24 869 857</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 313 727</u>	<u>24 869 857</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34 624	3 810
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 701 778	6 292 507
Övriga fordringar	Not 9	41 249	30 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	469 184	310 550
		<u>5 246 835</u>	<u>6 637 134</u>
Kassa och bank	Not 11	6 472	509
Summa omsättningstillgångar		<u>5 253 307</u>	<u>6 637 643</u>
Summa tillgångar		<u>29 567 034</u>	<u>31 507 501</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 373 900	1 373 900
Yttre underhållsfond		5 693 899	5 885 599
		<u>7 067 799</u>	<u>7 259 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 656 656	12 754 423
Årets resultat		998 528	1 710 532
		<u>15 655 183</u>	<u>14 464 956</u>
Summa eget kapital		<u>22 722 983</u>	<u>21 724 455</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 920 877	4 971 737
		<u>4 920 877</u>	<u>4 971 737</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 860	3 050 860
Leverantörsskulder		148 457	231 795
Skatteskulder		13 208	20 587
Fond för inre underhåll		108 649	119 772
Övriga skulder	Not 14	5 210	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 596 791	1 388 144
		<u>1 923 175</u>	<u>4 811 309</u>
Summa skulder		6 844 052	9 783 046
Summa eget kapital och skulder		<u>29 567 034</u>	<u>31 507 501</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	998 528	1 710 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	556 130	556 130
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 554 658	2 266 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-200 429	34 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 866	156 184
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 466 094	2 457 783
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 050 860	-1 982 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 050 860	-1 982 884
Årets kassaflöde	-1 584 766	474 899
Likvida medel vid årets början	6 293 016	5 818 117
Likvida medel vid årets slut	4 708 250	6 293 016

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 837 296	7 759 632
Individuell mätning el	493 554	471 934
Hyror	113 185	106 815
Övriga intäkter	65 045	43 681
Bruttoomsättning	8 509 080	8 382 062
Avgifts- och hyresbortfall	-48 158	-40 356
Hyresförluster	-60	0
	8 460 862	8 341 706
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	701 898	657 508
Reparationer	995 445	382 460
El	1 308 797	701 745
Uppvärmning	1 320 152	1 366 591
Vatten	502 400	519 288
Sophämtning	157 783	154 938
Fastighetsförsäkring	179 261	172 336
Kabel-TV och bredband	132 117	126 901
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	267 396	257 016
Förvaltningsarvoden	554 739	476 370
Övriga driftkostnader	35 737	53 718
	6 155 726	4 868 870
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	304 223	331 882
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 738	12 679
Administrationskostnader	128 670	101 957
Extern revision	17 125	16 000
Konsultkostnader	0	4 031
Medlemsavgifter	49 725	49 725
	537 482	516 274
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	80 000	249 050
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	4 000
Sociala avgifter	23 190	39 654
Övriga personalkostnader	318	13 738
	107 508	308 442
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 175	5 164
Övriga ränteintäkter	142	136
	3 317	5 300
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	49 004	102 790
Övriga räntekostnader	3 395	3 593
	52 399	106 383

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	41 809 137	41 809 137
Anskaffningsvärde mark	4 896 946	4 896 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 706 083	46 706 083
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 004 999	-21 491 063
Årets avskrivningar	-513 936	-513 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 518 935	-22 004 999
Utgående bokfört värde	24 187 147	24 701 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	816 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	958 000	958 000
Summa taxeringsvärde	180 828 000	146 774 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	421 933	421 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 933	421 933
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-253 160	-210 966
Årets avskrivningar	-42 193	-42 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 353	-253 160
Bokfört värde	126 580	168 773
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 249	30 268
	41 249	30 268
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	469 184	310 550
	469 184	310 550
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	6 472	509
	6 472	509

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	288719	0,91%	2024-06-30	4 971 737	50 860
					4 971 737	50 860
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				4 717 437	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 920 877	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				18 473 000	18 473 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				50 860	3 050 860
					50 860	3 050 860
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				570	0
	Övriga kortfristiga skulder				4 640	150
					5 210	150
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				7 540	14 568
	Förutbetalda hyror och avgifter				792 020	724 852
	Övriga upplupna kostnader				797 231	648 724
					1 596 791	1 388 144
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexandra Egnell

.....
Elisabeth Pee

.....
Hans Kronkvist

.....
Kristina Jammeh

.....
Per Ekstrand

.....
Sabina Ritari

.....
Thomas Hocker

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

.....
Gudrun Hallqvist
Av föreningen vald revisor

.....
Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen i Sollentuna, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 Hagen i Sollentuna 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 provar 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gudrun Hallqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hagen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA JAMMEH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:42:37



HANS KRONKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 19:32:32



SABINA RITARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:40:00



ELISABETH PEE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 12:40:04



PER EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 17:23:15



ALEXANDRA EGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:23:39



THOMAS HOCKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:49:52



GUDRUN HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:36:45



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 22:21:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hagen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUDRUN HALLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:38:38



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 22:23:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.