

Årsredovisning för

HSB Brf Arenberga i Märsta

714800-0057

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta, 714800-0057, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 29 282 m². Taxeringsvärdet är 152 022 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 156 tkr och markvärdet 42 866 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna, Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

- I föreningen finns bastu.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	228	13 421
Lokaler (ink förråd)	27	
Varmgarage	39	
Kallgarage	42	
Motorvärmplatser	20	
Husvagnsplatser	3	
		<hr/>
		13 421

Därutöver ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser där även medlemmar med köpt tillstånd får stå.

SP.
Jo
M
L

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Under perioden 1 januari t.o.m. 31 mars har Kewin Wohlfeil tjänstgjort som förvaltare samt för tiden 1 april - 31 december Mikaela Lejeby. Fastighetskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Föreningen har skrivit ett nytt städavtal med Städbolag Ett.

Övrigt

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Arenberga, Brf Dragonen och Brf Husaren. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Eliott Bogren	Ordförande
Lars Asplund	Vice ordförande
Felix Österberg	Sekreterare
Bo Wiberg	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Marin Lundin	Suppleant
Eero Palenius	Suppleant
Tom Rehnström	Suppleant
Marina Sold	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Asplund och samt suppleanterna Martin Lundin, Eero Palenius, Tom Rehnström och Martina Sold.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eliott Bogren, Lars Asplund och Felix Österberg, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 285 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Monika Daamgard och suppleant Anna Forslind, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Hubner och Mary-Ann Grewe med Karin Hubner som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Eliott Bogren	Ordinarie
Lars Asplund	Ordinarie
Felix Österberg	Ordinarie
Eo Palenius	Ersättare

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	12 170	11 938	12 599	11 696	10 672
Årets resultat, tkr	2 484	2 628	350	1 885	3 093
Fond för yttre underhåll, tkr	5 184	5 301	6 795	5 909	3 558
Belåning, kr/kvm totalyta	1 304	1 351	1 395	1 443	
Räntekänslighet*	1,6	1,7	1,8	2,0	
Soliditet, %	43	38	33	32	28
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	797	781	766	737	708
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	301	322	293	336	

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	932 980	5 301 203	4 682 847	2 627 785
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-117 500	2 745 285	-2 627 785
Årets resultat				2 483 712
	932 980	5 183 703	7 428 132	2 483 712

93. d
So
Ve

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 juni 2021. På stämman deltog 27 medlemmar.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med två prisbasbelopp (2021 års prisbasbelopp uppgår till 47 600) = 95 200 kr att fördelas inom styrelsen. Revisorerna med 4 000 kr samt 4 000 kr till valberedningen att fördelas inom sig. Sammanträdesersättning utbetalas med 1000 kr per bevisat styrelsemöte. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts. Ersättning för övriga möten såsom byggmöten etc. ersätts med 200 kr/h.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Årlig besiktning

Stadageenlig fastighetsbesiktning har ägt rum i den 3 juni 2021. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

Överlåtelse

Av föreningens 228 lägenheter har under året 24 st. överlåtits.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll 2021

- Bytt ut en torktumlare i nr 14.
- Åtgärdat påpekande avseende brandbesiktning.
- Åtgärdat påpekande avseende lekplatserna.
- Åtgärdat påpekande avseende taktillsyn.
- Har påbörjat utbyte av trapphusarmaturer.
- Lagt om taket på gamla panncentralen (lågdel på nr 18).
- Haft OVK besiktning.
- Har installerat Ecoguard.
- Radonmätning har utförts i källargångarna, inga höga värden noterade. I december installerades.
- mätare i 69 lgh för avläsning i februari 2022.
- Har utsett projektledare för kommande fönsterbyte och ventilation.

90
Le
sh
ke

Framtida utveckling

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2021 med 2 % till i genomsnitt 797 kr/kvm och år. På grund av allmänna kostnadsökningar räknar vi med att under kommande år höja månadsavgiften med minst 2% årligen. År 2022 kommer årsavgifter att höjas med 4 % och elpriset höjs från 1.40 till 1.70 kr/kWh.

Planerade underhåll 2022

- Under året kommer vi att fortsätta arbetet med energibesparing i våra undercentraler samt trapphus/källargångsbelysning.

-Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats enligt den kommer vi att under 2022-2023 att behöva göra en större investering genom att byta ut fönster samt ev ventilation. Detta innebär att vi måste göra en upplåning av c:a 20.000.000 kr. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	7 428 132
Tidigare års balanserade resultat	2 483 712
Årets resultat	<u>9 911 844</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	9 911 844
Att disponera	439 243
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	-472 568
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>9 878 519</u>
Balanserat resultat efter disposition	
Fond för yttre underhåll	5 183 703
Fond för yttre underhåll vid årets slut	33 326
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>5 217 029</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90
Du sh
L

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 169 683	11 937 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 485 709	-7 017 940
Planerat underhåll	4	-439 243	-584 000
Fastighetsskatt		-382 871	-376 033
Avskrivningar	5	-1 115 367	-1 047 862
		<u>-9 423 190</u>	<u>-9 025 835</u>
Rörelseresultat		2 746 493	2 911 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 837	11 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-274 618	-295 243
		<u>-262 781</u>	<u>-283 935</u>
Årets resultat		2 483 712	2 627 785

20,
Juh oh
15


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	23 718 843	23 939 948
Mark		1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	9	3 082 672	3 288 183
		<u>28 051 515</u>	<u>28 478 131</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 052 015</u>	<u>28 478 631</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		272 681	429 934
Avräkningskonto HSB		2 171 702	2 207 717
Övriga fordringar	11	42 140	34 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	326 766	341 156
		<u>2 813 289</u>	<u>3 013 330</u>
Kassa och bank	13	6 864 719	4 335 162
Summa omsättningstillgångar		<u>9 678 008</u>	<u>7 348 492</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 730 023</u>	<u>35 827 123</u>

20.
Johansson
K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		932 980	932 980
Fond för yttre underhåll		5 183 703	5 301 203
		<u>6 116 683</u>	<u>6 234 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		7 428 133	4 682 848
Årets resultat		2 483 712	2 627 785
		<u>9 911 845</u>	<u>7 310 633</u>
Summa eget kapital		<u>16 028 528</u>	<u>13 544 816</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 005 000	11 495 000
		<u>12 005 000</u>	<u>11 495 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 490 000	6 640 000
Leverantörsskulder		1 124 138	747 873
Skatteskulder		56 782	103 546
Övriga kortfristiga skulder	16	1 693 428	1 955 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 332 147	1 340 644
		<u>9 696 495</u>	<u>10 787 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 730 023</u>	<u>35 827 123</u>

90

 20

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	ÅR	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	15-120	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	30	2045
Markanläggning	Komponentavskrivning	20	2044
Styr och övervakning, Bastec	Komponentavskrivning	10	2031

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 4 850 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	95 200	77 100
Mötesarvode	84 000	119 875
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	15 200	33 302
Utbildning och konferenser	1 250	-
Sociala kostnader	48 256	57 522
	247 906	291 799

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	10 700 171	10 482 083
Hysesintäkter lokaler	28 885	28 376
Hysesintäkter garage och p-platser	407 116	406 664
Bredband	394 440	377 910
Intäkter el	493 755	479 106
Övriga intäkter	199 001	378 156
	12 223 368	12 152 295
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-53 685	-214 740
	12 169 683	11 937 555

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 006 221	1 236 275
Löpande underhåll	526 135	380 924
El	696 711	753 460
Uppvärmning	1 353 970	1 404 197
Vatten	483 097	484 624
Sophämtning	422 483	483 095
Fastighetsförsäkring	214 722	186 715
Städning	280 439	90 823
Förvaltningskostnader	900 286	801 014
Extern revision	20 750	19 450
Personalkostnader	249 885	291 969
Utrangering	-	56 121
Kabel-TV	82 024	81 975
Bredband	366 999	346 125
Vinterskötsel	145 925	21 059
Övrig drift	736 062	380 114
	7 485 709	7 017 940

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	40 510	150 125
Utfört underhåll installationer	103 750	387 750
Utfört underhåll huskropp utvändigt	245 233	13 500
Utfört underhåll mark	49 750	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	32 625
	439 243	584 000

90
ga
ka

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	909 856	842 350
Markanläggningar	205 511	205 512
	<u>1 115 367</u>	<u>1 047 862</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

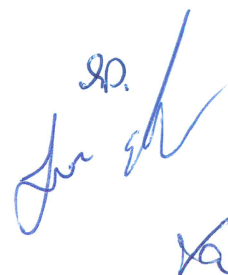
	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	8 705	9 434
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 890	1 552
Övriga ränteintäkter	242	322
	<u>11 837</u>	<u>11 308</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	272 299	294 567
Övriga räntekostnader	2 319	676
	<u>274 618</u>	<u>295 243</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	45 370 044	40 506 624
-Årets anskaffningar	688 750	4 863 420
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>46 058 794</u>	<u>45 370 044</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 430 096	-20 531 625
-Årets utrangering		-56 121
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-909 855	-842 350
	<u>-22 339 951</u>	<u>-21 430 096</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>23 718 843</u>	<u>23 939 948</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	107 000 000	107 000 000
Byggnader - lokaler	2 156 000	2 156 000
	<u>109 156 000</u>	<u>109 156 000</u>
Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	2 866 000	2 866 000
	<u>42 866 000</u>	<u>42 866 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>152 022 000</u>	<u>152 022 000</u>

90.

 JA

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 110 230	4 110 230
	<u>4 110 230</u>	<u>4 110 230</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-822 047	-616 536
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 511	-205 511
	<u>-205 511</u>	<u>-205 511</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 082 672	3 288 183

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder, medlemskap i HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 140	34 523
	<u>42 140</u>	<u>34 523</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

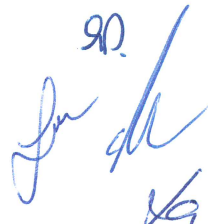
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	85 500	105 999
Fastighetsförsäkring	223 311	214 722
Övrigt	17 955	20 435
	<u>326 766</u>	<u>341 156</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resursbank	1 586 240	1 577 535
Swedbank	5 278 479	2 757 627
	<u>6 864 719</u>	<u>4 335 162</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2852623640	1,1	2024-04-25	1 815 000	2 015 000
Swedbank	2857580324	1,92	2023-04-25	4 680 000	4 920 000
Swedbank	2857580332	0,64	2025-03-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2858344936	1,61	2022-09-23	5 000 000	5 200 000
				<u>17 495 000</u>	<u>18 135 000</u>
Lån som kommer att omförhandlas under år 2022				-4 850 000	-6 000 000
Nästa års beräknade amortering				-640 000	-640 000
				<u>12 005 000</u>	<u>11 495 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 005 000	11 495 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				14 345 000	14 985 000

90


Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	20 685 000	20 685 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>20 685 000</u>	<u>20 685 000</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års omförhandling av lån samt beräknade amortering)	5 490 000	6 640 000
	<u>5 490 000</u>	<u>6 640 000</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	28 440	45 900
Arbetsgivaravgift	22 807	38 274
Mervärdesskatt	6 128	-
Inre fond	1 624 072	1 757 192
Övriga kortfristiga skulder	11 981	113 878
	<u>1 693 428</u>	<u>1 955 244</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	976 595	989 022
Upplupna räntekostnader	32 367	35 045
Upplupen el	32 244	89 337
Upplupen värme	270 941	195 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	32 185
	<u>1 332 147</u>	<u>1 340 644</u>

Märsta 2022-⁰⁴⁻⁰⁵.....



Eliott Bogren

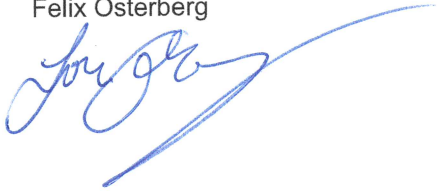


Lars Asplund

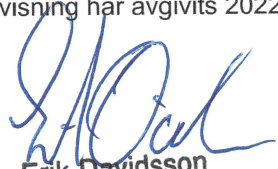


Bo Wiberg

Felix Österberg

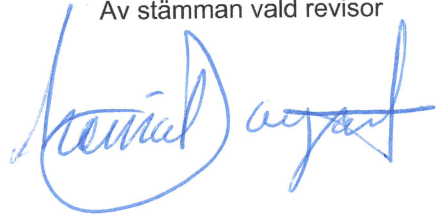


Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-^{04 05}.....



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Monika Daamgard
Av stämman vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Arenberga i Märsta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

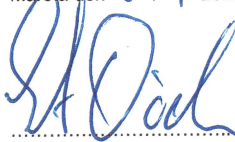
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

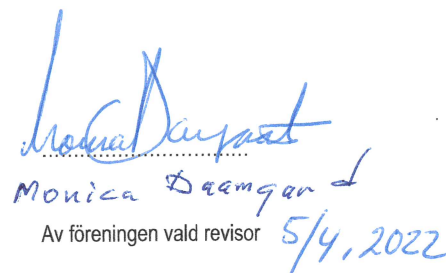
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Märsta den 5/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Daamgaard
Av föreningen vald revisor 5/4, 2022