



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Arenberga i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0057 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA SÄTUNA 3:186	1962-01-01	1962
SIGTUNA SÄTUNA 3:187	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13421
81	garageplatser	0
23	p-platser	0
27	lokaler (inkl förråd)	0
Totalt 359 objekt		13421

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 51 st 2 rok, 75 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eliott Bogren	Ordförande	2020-08-21	
Lars Asplund	Ledamot	2018-12-24	2022-06-14
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-01	
Tom Rehnström	Ledamot	2022-06-14	
Tom Rehnström	Suppleant	2021-06-20	2022-06-14
Felix Österberg	Ledamot	2021-06-20	
Eero Palenius	Suppleant	2019-05-03	
Martina Sold	Suppleant	2021-06-20	2022-06-14
Martin Lundin	Suppleant	2021-06-20	2022-06-14
Felix Lundkvist	Suppleant	2022-06-26	

Hela sittandes styrelsen mandatperiod utgår under året 2023.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten + föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lars Asplund, Felix Österberg, Eliott Bogren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Monica Daamgard med Lars Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 25 medlemmar, 23 röstberättigade och 0 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för år 2022 har höjts med 4%.

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 2022-05-31.

Under året 2022 har styrelsen genomfört följande investeringar/återgärder

tecknat ett låneförvaltar avtal med HSB Stockholm.

renoverat bastun.

påbörjat fönsterbyte.

påbörjat ventilations arbete.

utfört en radonmätning.

påbörjat arbete med nytt passagesystem.

sanerat miljöhus.

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

fortsätta men energibesparingsarbetet tillsammans med HSB Värmland.

göra en stamspolning.

installera nytt passagesystem för att öka tryggheten.

se över lekplatser inkl grillplatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 286 och under året har det tillkommit 33 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	330	301	322	293	336
Skuldsättning, kr/kvm	1 230	1 304	1 351	1 395	1 443
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	130	152	161	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	546	538	500	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	829	797	781	766	737
Totala intäkter, kr/kvm	905	871	855	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 616	12 170	11 938	12 599	11 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 949	2 484	2 628	350	1 885
Soliditet, %	45	43	38	33	32

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	932 980	0	0	932 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 183 703	33 325	0	5 217 029
S:a bundet eget kapital, kr	6 116 683	33 325	0	6 150 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 428 132	2 450 387	0	9 878 519
Årets resultat, kr	2 483 712	-2 483 712	2 948 728	2 948 728
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 911 844	-33 325	2 948 728	12 827 247
S:a eget kapital, kr	16 028 527	0	2 948 728	18 977 256

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 472 568 kr samt ianspråktagande skett med 439 243 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	9 878 519
Årets resultat, kr	2 948 728
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	432 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 767 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 767 890

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	12 615 908	12 169 683
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 342 916	-7 379 536
Övriga externa kostnader	Not 3	-354 002	-239 055
Planerat underhåll		-432 643	-439 243
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-227 249	-249 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 896	-1 115 367
Summa rörelsekostnader		<u>-9 450 706</u>	<u>-9 423 086</u>
Rörelseresultat		3 165 202	2 746 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 710	11 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-233 184	-274 722
Summa finansiella poster		<u>-216 474</u>	<u>-262 885</u>
Årets resultat		2 948 728	2 483 712

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 957 619	28 051 515
Pågående nyanläggningar	Not 8	5 577 663	0
		<u>32 535 282</u>	<u>28 051 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 535 782</u>	<u>28 052 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		483 161	272 681
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 266 994	2 171 702
Övriga fordringar	Not 10	936	42 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	895 424	326 766
		<u>7 646 515</u>	<u>2 813 289</u>
Kassa och bank	Not 12	1 619 804	6 864 719
Summa omsättningstillgångar		<u>9 266 320</u>	<u>9 678 008</u>
Summa tillgångar		<u>41 802 101</u>	<u>37 730 023</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	932 980	932 980
Yttre underhållsfond	5 217 029	5 183 703
	<u>6 150 009</u>	<u>6 116 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 878 519	7 428 133
Årets resultat	2 948 728	2 483 712
	<u>12 827 247</u>	<u>9 911 845</u>
Summa eget kapital	<u>18 977 256</u>	<u>16 028 528</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 015 000</u>	<u>12 005 000</u>
	12 015 000	12 005 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 840 000	5 490 000
Leverantörsskulder	2 423 812	1 124 138
Skatteskulder	12 053	56 782
Fond för inre underhåll	1 460 054	1 624 072
Övriga skulder	Not 15 33 868	69 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 040 058</u>	<u>1 332 147</u>
	10 809 845	9 696 495
Summa skulder	22 824 845	21 701 495
Summa eget kapital och skulder	<u>41 802 101</u>	<u>37 730 023</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 948 728	2 483 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 093 896	1 115 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 042 624	3 599 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-737 934	164 026
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 763 349	59 188
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 068 039	3 822 294
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 577 663	-688 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 577 663	-688 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-640 000	-640 000
Årets kassaflöde	-1 149 624	2 493 544
Likvida medel vid årets början	9 036 421	6 542 877
Likvida medel vid årets slut	7 886 798	9 036 421

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 BFNAR 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.

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 123 652	10 700 171
Individuell mätning el	491 248	493 755
Hyrer	461 928	462 429
Bredband	402 990	394 440
Övriga intäkter	155 254	193 521
Bruttoomsättning	<u>12 635 072</u>	<u>12 244 316</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 867	-20 948
Hyresförluster	-297	0
Avsatt till inre fond	0	-53 685
	12 615 908	12 169 683
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 998 518	1 962 760
Reparationer	870 143	526 135
El	744 869	696 711
Uppvärmning	1 002 432	1 353 970
Vatten	418 154	483 097
Sophämtning	429 861	422 483
Fastighetsförsäkring	223 311	387 995
Kabel-TV och bredband	410 766	449 023
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	391 212	382 872
Förvaltningsarvoden	802 408	656 105
Övriga driftkostnader	51 242	58 386
	7 342 916	7 379 536
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	48 891	15 358
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 880	3 820
Administrationskostnader	53 981	121 944
Extern revision	21 625	20 750
Konsultkostnader	144 940	10 500
Medlemsavgifter	66 685	66 685
	354 002	239 056
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	170 300	179 200
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	5 800	15 200
Sociala avgifter	47 149	48 251
Övriga personalkostnader	0	3 234
	227 249	249 885
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 806	2 890
Övriga ränteintäkter	14 904	8 948
	16 710	11 837
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 372	272 299
Övriga räntekostnader	812	2 423
	233 184	274 722

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader och markanläggning	50 169 024	49 480 274
Anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
Årets investeringar	0	688 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 419 024	51 419 024
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 367 509	-22 252 143
Årets avskrivningar	-1 093 896	-1 115 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 461 405	-23 367 509
Utgående bokfört värde	26 957 619	28 051 515
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 791 000	2 156 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 697 000	2 866 000
Summa taxeringsvärde	185 488 000	152 022 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	5 577 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 577 663	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	936	42 140
	936	42 140
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	895 424	326 766
	895 424	326 766
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Resursbank	1 600 892	1 586 240
Swedbank	18 912	5 278 479
	1 619 804	6 864 719

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852623640	1,10%	2024-04-25	1 615 000	200 000
Swedbank	2857580324	1,92%	2023-04-25	4 440 000	240 000
Swedbank	2857580332	0,64%	2025-03-25	6 000 000	0
Swedbank	2858344936	3,99%	2027-09-24	4 800 000	200 000
				16 855 000	640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 655 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 015 000
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				20 685 000	20 685 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				4 840 000	5 490 000
				4 840 000	5 490 000
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				2 400	2 400
Momsskuld				5 603	14 591
Källskatt				24 360	28 440
Övriga kortfristiga skulder				1 505	23 926
				33 868	69 357
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				18 964	32 367
Förutbetalda hyror och avgifter				1 069 480	976 208
Övriga upplupna kostnader				951 614	323 572
				2 040 058	1 332 147
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Wiberg

Eliott Bogren

Felix Österberg

Tom Rehnström

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Monica Daamgard
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arenberga i Märsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Daamgard
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ELIOTT BOGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:50:57



TOM REHNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:49:37



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:27:15



FELIX ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:24:10



MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:33:20



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:04:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:32:44



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:05:21



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.