



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1579 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 2	1931-01-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1076
Totalt 24 objekt		1076

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 21 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonatan Wolrath	Ordförande	2018-10-23	
Ingemar Frykman	Ledamot	2018-01-25	
Minna Morri	Ledamot	2020-08-11	2022-02-03
Johan Nils Nilsson	Ledamot	2019-05-28	2022-04-26
Martina Hultstrand	Ledamot	2019-04-30	2023-04-11
Vasiliki Vasilopoulou	Ledamot	2020-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingemar Frykman, Jonatan Wolrath, Johan Nils Nilsson, Vasiliki Vasilopoulou.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisor har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stephanie Holm och Showit Senay, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 15 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med ytterligare 7 % från 1/1-23, samt en andra avgiftshöjningen med 13 % den 1/4 2023. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-28.

Föreningen har påbörjat samt avslutat stambyte av både kök/badrum, byte av värmesystem samt uppdragning av värme, vatten och avlopp till vinden förberedande jobb inför vindexploateringen. Samtliga elstigar är nydragna. Projektet påbörjades januari 2022, senare än tänkt. Planerades vara klart maj 2022, blev dock försenat p.g.a Covid, sjukdom, personalbrist, leverantörsproblem etc.

Lån har i samarbete med HSB upphandlats, Handelsbanken valdes efter tre offertintagningar. Styrelsen har beställt ekonomisk analys av HSBs ekonomiavdelning för att kunna få till bästa möjliga överblick för vår förening.

Pär Jangholt från HSB anlätades som konsult för stambytet, han har stor erfarenhet av dylika projekt och hjälpte oss att fatta rätt beslut under arbetets gång. Han har också hjälpt oss komma fram till rätt beslut gällande entreprenör för stambytet, valet föll på Metrolit efter ett enhälligt beslut av styrelsen.

Extrastämma hölls i januari där medlemmarna röstade igenom att ge styrelsen i uppdrag att genomföra inredning och upplåtelse av vindarna. Styrelsen tog in tre offerter för vindexploateringen och till slut valdes HSB enhälligt som samarbetspartner i projektet.

På extrastämman röstades det också igenom att hyra ut en lokal för hobbyverksamhet.

I samband med stambytet har nya källarförråd byggts för att ersätta vindsförråden, källaren har fräschats upp samt ny tvättstuga inretts. Toalett uppfördes i källaren. Övernattningsrum uppfördes, pentry samt samlingslokal(styrelserum) finns i anslutning.

Samtlig belysning i allmänna utrymmen utbytt till LED.

OVK genomförd.

På årsstämman röstades det enhälligt igenom att införa IMD (individuell mätning och debitering). I dialog med BoRevision föreslogs det att intern revisor ej behövs i en förening av vår storlek då vi har samarbete med HSB samt BoRevision vid varje bokslut. På stämman röstades enhälligt igenom att ändra våra stadgar och ta bort intern revisor.

Årsavgiften justerades upp med 10% i november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1986 Stambyte av badrum.
- 1997 Ommålning av trapphus.
- 1999 Portar förstärkta.
- 2000 Målning av tak.
- 2001 Fönsterrenovering.
- 2004 Fasadrenovering, både mot gata och gård, samt nya portar.
- 2005 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.
- 2009 Nytt torkskåp i tvättstugan. Byte av kallvattenledningar i källaren. Renovering av entrédörrar.
- 2010 Fönstermålning, utvändigt och mellan.
- 2011 Byte av värmexlare.
- 2012 Spolning av köks- och badrumsstammar.
- 2013 Installation av rättstopp på huvudstam.
- 2015 Tak renoverat.
- 2018 Radonmätning avklarad. Avläsningar långt under gällande gränsvärden.
- 2018 Stamspolning utförd, skett vart femte år.
- 2019 Elkontakt på bakgården uppförd, uppdatering av befintliga elinstallationer utförd.
- 2019 Dränering mot bakgården utförd. Ny stensättning anlades samtidigt.
- 2019 Ny tvättmaskin inköpt, torkskåp renoverat.
- 2020 Bakgården uppräschad, ny gräsmatta utlagd. Trädäck byggt i samarbete av medlemmar.
- 2020 Ny spritputs samt sparksockel mot bakgård.
- 2021 Vädringsbalkongerna renoverades.
- 2022 Stambyte utfört i hela fastigheten, både köks- och badrumsstammar samt bottenplatta.
- 2022 Nytt värmesystem i hela fastigheten med nya rör, radiatorer samt värmexlare.
- 2022 OVK utförd.
- 2022 Övernattningsrum uppfört, pentry samt samlingslokal(styrelserum) finns i anslutning.
- 2022 Renoverad tvättstuga, ett till torkskåp inköpt.
- 2022 IMD varmvattenmätning införd.
- 2022 Toalett uppförd i källaren.
- 2022 Nya elstigar i hela huset.
- 2022 Nya källarförråd.
- 2022 Samtlig belysning i allmänna utrymmen utbytt till LED.

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

- 2027 Kontroll samt målning av fönster.
- 2027 Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-83	125	138	88	116
Skuldsättning, kr/kvm	14 560	2 533	2 533	2 533	2 533
Räntekänslighet, %	19	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	286	270	237	251	257
Driftskostnad, kr/kvm	716	623	586	614	588
Årsavgifter, kr/kvm	772	772	749	726	720
Totala intäkter, kr/kvm	792	775	756	738	730
Nettoomsättning, tkr	855	834	814	794	785
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	124	-176	-362	-66
Soliditet, %	-11	-71	-131	-88	-67

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 400	0	0	33 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	80 000	0	0	80 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	907 923	0	23 435	931 358
S:a bundet eget kapital, kr	1 021 323	0	23 435	1 044 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 714 891	124 409	-23 435	-2 613 917
Årets resultat, kr	124 409	-124 409	-143 040	-143 040
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 590 482	0	-166 475	-2 756 957
S:a eget kapital, kr	-1 569 159	0	-143 040	-1 712 199

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 565 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	-2 590 482
Årets resultat, kr	-143 040
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 756 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 756 957

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	854 646	833 596
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-685 692	-617 435
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 931	-31 277
Planerat underhåll		-30 565	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-22 010	-22 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-23 689</u>	<u>-10 531</u>
Summa rörelsekostnader		-827 887	-681 254
Rörelseresultat		26 759	152 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 631	469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-171 430</u>	<u>-28 402</u>
Summa finansiella poster		-169 799	-27 933
Årets resultat		-143 040	124 409

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 021 430	178 514
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 231 875
		<u>14 021 430</u>	<u>1 410 389</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 021 430</u>	<u>1 410 389</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 219	1 890
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 795 558	734 407
Övriga fordringar	Not 9	32 426	32 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 083	29 984
		<u>1 859 285</u>	<u>798 673</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 859 285</u>	<u>798 673</u>
Summa tillgångar		<u>15 880 716</u>	<u>2 209 062</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	33 400	33 400
Upplåtelseavgifter	80 000	80 000
Yttre underhållsfond	931 358	907 923
	<u>1 044 758</u>	<u>1 021 323</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 613 917	-2 714 891
Årets resultat	-143 040	124 409
	<u>-2 756 957</u>	<u>-2 590 482</u>
Summa eget kapital	<u>-1 712 199</u>	<u>-1 569 159</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 000 000	0
	<u>7 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 667 061	2 725 000
Leverantörsskulder	69 238	88 661
Skatteskulder	3 780	3 215
Fond för inre underhåll	20 653	20 653
Övriga skulder	Not 13 821	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 831 362	940 692
	<u>10 592 915</u>	<u>3 778 221</u>
Summa skulder	17 592 915	3 778 221
Summa eget kapital och skulder	<u>15 880 716</u>	<u>2 209 062</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-143 040	124 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	23 689	10 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-119 351</u>	<u>134 939</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	538	-4 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	872 633	791 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>753 820</u>	<u>922 658</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-12 634 730</u>	<u>-1 231 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-12 634 730</u>	<u>-1 231 875</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 942 061	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>12 942 061</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	1 061 151	-309 217
Likvida medel vid årets början	734 407	1 043 624
Likvida medel vid årets slut	1 795 558	734 407

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 och har under året skrivits av med 0,13% av anskaffningsvärdet.

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	830 882	830 268
Individuell mätning vatten	3 740	0
Hyror	15 750	0
Övriga intäkter	6 524	3 328
Bruttoomsättning	<u>856 896</u>	<u>833 596</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-2 250</u>	<u>0</u>
	854 646	833 596
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	19 710	56 016
Reparationer	56 039	48 842
El	75 963	50 103
Uppvärmning	182 967	189 665
Vatten	52 967	51 035
Sophämtning	48 029	46 421
Fastighetsförsäkring	26 718	21 808
Kabel-TV och bredband	66 000	66 125
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 456	35 016
Förvaltningsarvoden	113 918	51 213
Övriga driftkostnader	6 924	1 190
	<u>685 692</u>	<u>617 435</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 690	0
Administrationskostnader	21 251	3 287
Extern revision	13 750	13 750
Medlemsavgifter	14 240	14 240
	<u>65 931</u>	<u>31 277</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	16 748	16 750
Sociala avgifter	5 262	5 262
	<u>22 010</u>	<u>22 012</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 532	434
Övriga ränteintäkter	99	35
	<u>1 631</u>	<u>469</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	171 340	28 040
Övriga räntekostnader	90	362
	<u>171 430</u>	<u>28 402</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	4 070 567	4 070 567
Anskaffningsvärde mark	94 545	94 545
Årets investeringar	13 866 605	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 031 717	4 165 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 986 598	-3 976 067
Årets avskrivningar	-23 689	-10 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 010 287	-3 986 598
Utgående bokfört värde	14 021 430	178 514
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 400 000
Summa taxeringsvärde	24 000 000	21 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 231 875	0
Årets investeringar	12 634 730	1 231 875
Omklassificering till byggnad	-13 866 605	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 231 875
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 426	32 392
	32 426	32 392
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	30 083	29 984
	30 083	29 984

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ingemar Frykman

.....
Jonatan Wolrath

.....
Vasiliki Vasilopoulou

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Sundbyberg, org.nr. 715200-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Staren i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska revisorerna till antalet vara lägst två.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONATAN WOLRATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:57:00



INGEMAR FRYKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 11:34:26



VASILIKI VASILOPOULOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 11:22:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:57:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:59:08



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.