







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 210 kr/kvm	**Investeringsbehov** 275 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 561 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 806 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 210 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 Måttligt till hög = 201 – 300 Lågt till måttligt = 121 – 200 Mycket lågt = < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över det historiska snittet, men styrelsens ambition är att det långsiktigt bör överstiga 250 kr/kvm. Högre energikostnader för värmepumparna, ökade räntekostnader samt fler reparationer har påverkat resultatet negativt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 275 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen står i närtid inför många kostsamma projekt som sammanfaller nu när tekniska livslängden för dessa komponenter löper ut. Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan som sträcker sig 50 år. På så sätt kommer alla komponenter med och alla kan solidariskt vara med och avsätta pengar för slitaget.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 4 561 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 Normal = 3 001 – 8 000 Hög = 8 001 – 15 000 Mycket hög = > 15 001 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är för närvarande relativt låg men väntas öka de närmaste åren då större renoveringar kommer genomföras såsom stambyte, fönsterbyte och takbyte på höghusen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg = < 5 Normal = 5 – 9 Hög = 9 – 15 Väldigt hög = > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är för närvarande relativt låg men väntas öka de närmaste åren då större renoveringar kommer genomföras såsom stambyte, fönsterbyte och takbyte på höghusen. I takt med att skuldsättningen ökar, ökar även räntekänsligheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 230 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt med att sänka energikostnaden. Fönsterbytet förväntas sänka uppvärmningskostnaden markant. Stambytet med tillhörande individuell debitering för varmvattnet kommer sänka vattenkostnaden. I tillägg tittar styrelsen på fler energieffektiviseringsåtgärder såsom solceller och bättre styr och regler av värme och ventilation.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheterna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge med säte i Haninge org.nr. 712400-2192 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger fastigheterna Söderby 2:3, 2:5-10, 2:30-31, 2:39-41, 2:45-49 och 2:56-59 i Brandbergen Haninge Kommun. fastighetsbeteckning i kommun. Fastigheterna 2:7, 2:10, 2:48-49 samt 2:59 utgör parkeringsplatser. Fastigheterna 2:6, 2:40 och 2:58 bildar parkeringshus GA3: GA4 och GA5.

Föreningens fastighet är byggd 1969-1972 värdeår 1971.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens medlemmar tecknar själv bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m^2
224	lokaler (hyresrätt)	2536
912	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	64000
398	p-platser	0
624	garageplatser	0
Totalt 2158 objekt		**66536**

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 355 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 423 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mary Sahlin	Ordförande	2021-02-12	
Tesfaye Alemu	Ledamot	2021-06-03	
Åsa Hammervald	Ledamot	2021-06-03	
Anneli Johansson	Ledamot	2021-02-12	
Isa Walther	Ledamot	2022-05-24	
Isa Walther	Suppleant	2021-06-08	2022-06-01
Jonas Nyberg	Ledamot	2021-06-03	
Ibrahim Kan	Ledamot	2022-05-24	
Ibrahim Kan	Suppleant	2021-06-08	2022-06-01
Bahia Haidari	Ledamot	2021-02-12	
Mikael Jonsson	Ledamot	2021-02-12	
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2018-09-15	
Asir Dirmik	Ledamot	2022-05-24	
Asir Dirmik	Suppleant	2021-06-08	2022-06-01
Daniel Alipour	Ledamot	2018-09-15	2022-06-01
Burak Mermer	Suppleant	2022-05-24	
Melike Tuncer	Suppleant	2022-05-24	
Anna Svensson	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mary Sahlin, Anneli Johansson, Bahia Haidari, Jonas Nyberg, Åsa Hammervald.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Firmatecknare har varit Anneli Johansson, Mikael Jonsson, Jonas Nyberg och Mary Sahlin. Teckning sker två i förening.
Revisorer har varit Öhrlings PriceWaterhousCoopers AB, föreningsvald ordinarie och BoRevision AB i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anneli Johansson.
Valberedningen består av Tahir Akan (sammankallande), Enes Kahn och Orfeusz Dabrowski.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 58 st medlemmar varav 1 st fullmakt.
Extra föreningsstämma, med anledning av fönsterbyte, hölls 2022-11-29. På extra föreningsstämman deltog 71 st medlemmar varav 3 st fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-10-05.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Miljö
Vid upphandling och val av leverantör och material står miljökraven högt på agendan, t.ex. val av energieffektiva fönster, miljövänliga material osv.

Social
Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Årsavgifter

Under året har avgifterna höjts med 2% från 2022-01-01. Ökade räntor, energipriser och inflation har lett till att läget för bostadsrättföreningar har försämrats. Det har lett till att vi fått revidera vår tioårsprognos kraftigt från förra året vad beträffar avgiftsutvecklingen. Vi höjde avgiften med 6% från 2023-01-01 och prognosen framöver är vidare höjning på ca 8% de närmaste åren som sedan successivt går ner mot 4% årligen. Det är av vikt att vi fortsätter ha en ekonomi i balans och avsätter pengar för framtida underhåll.

Styrelsen har under året tagit beslut om stambyte, fönsterbyte, takbyte höghus samt byte av ventilationsaggregat höghus. Det är många stora renoveringar som kommer samtidigt när den tekniska livslängden har uppnåtts för dessa. När dessa är gjorda kommer vi i stort sett ha en ny byggnad och renoveringsbehovet framöver kommer minska.
Styrelsen jobbar aktivt med att hålla kostnaderna nere. Vi har omförhandlat priset på bredband till 40 kr/månad och lägenhet från 60 kr/månad och lägenhet. Genom att optimera effektabonnemanget på fjärrvärmen sparade föreningen cirka 600.000 kr under 2022. Under februari blev installationen av 500 termostater i gemensamma utrymmen klar. Vi räknar med stora kostnadsbesparingar när vi sänker temperaturen i trapphus och källare utan att komforten påverkas allt för mycket för de boende.

Följande större åtgärder har genomförts senste åren:

Årtal	Ändamål
2006-2009:	Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser
2006-2009:	Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
2006-2009:	Installation och driftsättning av passersystem
2010-2011:	Nytt utrymningslarm i garge och tvättstugor som saknar utgångar
2010-2011:	Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus
2010-2011:	Nya undercentraler med värmeväxlare
2010-2011:	Byte av ventilationsaggregaten i höghusen
2010-2011:	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012-2016:	Nybyggnation av fem lägenheter
2012-2016:	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012-2016:	Asfaltering av en del gårdar
2012-2016:	Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
2012-2016:	Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED
2012-2016:	Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2012-2016:	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2012-2016:	Stamspolning av avloppstammar från lägenheter

2012-2016:	Färdigställande av övernattningsrum
2012-2016:	Byte av belysning på gårdar och parkeringar
2012-2016:	Provborrning av bergvärme juli 2015 och borrning av bergvärme mars 2016
2017-2019:	Stambyte Stenbockens gata 118
2017-2019:	Ommålning av garagetak G4 och G5
2017-2019:	Nybyggnation av sju kulvertar
2017-2019:	Asbestsanering
2017-2019:	Ventilationsunderhåll
2017-2019:	Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
2017-2019:	Renovering av samtliga hissar
2017-2019:	Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme
2017-2019:	Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd
2020:	Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2020:	Fortsatt färdigställande av bergvärme
2020:	OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin
2021:	OVK höghus och OVK låghus
2021:	Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2021:	Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov
2021:	Byte av bokningstavlor i tvättstugor
2021:	Färdigställande av bergvärme
2021:	Undercentraler färdigställda
2022:	Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus
2022:	Renovering av garage G3

Under 2022 har vi färdigställt den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). I samband med denna har ganska omfattande arbeten utförts med ventilationen. Många kanaler har varit otäta medan andra har varit igensatta. Filter har installerats i tilluftsdonen för att reducera lukt och buller från ventilationen.
Renoveringen av garage G3 har pågått under större delen av året och visat sig bli mer omfattande än vad vi först trodde. Stora mängder betong och armering har bytts ut. Nu kommer vi få ett garage som håller många år framöver.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	**Ändamål**
2023:	Ny sophantering. Byte från sopsug till moloker.
2023:	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor
2023:	Ombyggnation fläktar låghus
2023-2027:	Fönsterbyte
2024-2031:	Stambyte
2024-2026:	Renovering av garage G4 och G5
2024-2027	Takbyte samt fläktbyte höghus

Under 2023 har vi färdigställt det nya sophanteringssystemet och vi övergår från sopsug till moloker. Detta beräknas spara föreningen cirka halva sophanteringskostnaden årligen. Dessutom var sopsugen i stort behov av underhåll och tillsammans med nya kommande lagkrav om matavfallseparering var det ohållbart att renovera sopsugen.
Tvättmaskinerna från 2006 har börjat gå sönder och kommer att bytas ut under året till en nyare modell från Electrolux.
Fönsterbytet beräknas påbörjas strax innan sommaren och förväntas att pågå under tre år. Det är en stor men nödvändig investering då de gamla fönstren är i för dåligt skick och inte lönar sig att renovera. I samband med detta räknar vi med att spara cirka 600.000 kr årligen i uppvärmningskostnader då de nya fönstren är betydligt mer energieffektiva än de nuvarande.
Stambytet beräknas påbörjas 2024 och pågå till och med 2031 förutsatt att allt löper på enligt plan. I samband med det renoveras alla badrum i föreningen. Detta ska leda till att kostnaderna för vattenskador minskar kraftigt.
Garagerenoveringarna fortsätter med G4 och G5. Undersökningar får avgöra vilket som är i sämst skick och mest prioriterat.
Ventilationsaggregaten i höghusen måste tyvärr bytas ut i förtid då de som installerades 2011 visade sig vara av undermålig kvalitet. Roterande värmeväxlare som valdes tenderar att återvinna inte bara värmen utan även lukter från bland annat stekos. När vi nu kommer byta till plattvärmeväxlare bör luktproblematiken upphöra. Låghusen har även de problem med lukt, men efter ett lyckat provmontage hoppas vi att en mindre ombyggnad av aggregaten ska lösa problemen. Fläktarna i låghusen är i betydligt bättre skick än de i höghusen.
Balkongerna som tidigare stod i planen för de närmaste åren kommer vi kunna skjuta på i 10-15 år efter att HSBs betongexpert har undersökt statusen. De har visat sig vara i bättre skick än tidigare befarat.
Framöver tittar styrelsen på möjligheten att ytterligare sänka energikostnaden och höja komforten genom bättre styrning av värme och ventilation. Även installation av solceller utreds då elpriset sannolikt kommer ligga på en hög nivå många år framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 80 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1155 och under året har det tillkommit 91 och avgått 89 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	253	207	162	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 561	4 343	4 277	4 358	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	230	223	198	216	0
Driftskostnad, kr/kvm	588	555	559	555	0
Årsavgifter, kr/kvm	806	790	759	737	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	862	838	805	0
Nettoomsättning, tkr	55 980	55 837	53 624	57 324	54 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	−2 450	−2 151	2 589	−87	−1 259
Soliditet, %	25	27	27	27	26

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	4 804 881	0	0	4 804 881
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 236 519	0	0	14 236 519
Uppskrivningsfond, kr	92 006 000	0	0	92 006 000
Underhållsfond, kr	18 642 961	0	−5 163 747	13 479 214
S:a bundet eget kapital, kr	**129 690 361**	**0**	**−5 163 747**	**124 526 614**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−17 786 360	−2 150 658	5 163 747	−14 773 271
Årets resultat, kr	−2 150 658	2 150 658	−2 450 315	−2 450 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−19 937 018**	**0**	**2 713 432**	**−17 223 586**
S:a eget kapital, kr	**109 753 343**	**0**	**−2 450 315**	**107 303 028**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 663 747 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−14 773 270
Årets resultat, kr	−2 450 315
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−17 223 585**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-3 500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	5 526 693
Balanseras i ny räkning, kr	**−15 196 892**

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			
Årsavgifter och hyror	Not 1	55 980 390	55 836 771
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 186 394	4 190 042
Summa rörelseintäkter		60 166 784	60 026 813
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-39 310 124	-37 022 771
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 663 962	-1 792 429
Planerat underhåll		-5 526 693	-8 663 747
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-889 757	-831 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 900 168	-10 328 071
Summa rörelsekostnader		-58 290 703	-58 638 388
Rörelseresultat		**1 876 081**	**1 388 426**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	71 022	20 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 397 418	-3 559 474
Summa finansiella poster		-4 326 395	-3 539 183
Årets resultat		**-2 450 315**	**-2 150 758**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	380 547 384	380 251 362
Inventarier och maskiner	Not 9	39 373	59 060
Pågående nyanläggningar	Not 10	33 487 991	11 469 506
		414 074 748	391 779 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 000	4 000
		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		414 078 748	391 783 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		173 743	26 340
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 373 562	9 172 783
Placeringskonto HSB Stockholm		6 019 159	2 000 482
Övriga fordringar	Not 12	1 125 746	33 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 308 459	2 121 415
		17 000 668	13 354 100
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	7 000 000
Kassa och bank	Not 15	229 286	2 465
Summa omsättningstillgångar		17 229 954	20 356 564
Summa tillgångar		**431 308 703**	**412 140 492**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 804 881	4 804 881
Upplåtelseavgifter		14 236 519	14 236 519
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Yttre underhållsfond		13 479 214	18 642 961
		124 526 614	129 690 361
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 773 271	-17 786 361
Årets resultat		-2 450 315	-2 150 657
		-17 223 586	-19 937 017
Summa eget kapital		107 303 028	109 753 344
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	168 359 920	142 096 316
		168 359 920	142 096 316
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	135 107 144	146 844 498
Leverantörsskulder		7 650 807	2 212 692
Skatteskulder		41 923	177 002
Fond för inre underhåll		439 770	442 884
Övriga skulder	Not 18	142 589	293 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	12 263 522	10 320 361
		155 645 755	160 290 833
Summa skulder		324 005 675	302 387 149
Summa eget kapital och skulder		**431 308 703**	**412 140 492**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 450 315	-2 150 657
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 900 168	10 328 071
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 449 853	8 177 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 427 113	241 688
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 092 276	2 341 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 115 017	10 760 415
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-33 194 989	-9 327 766
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-33 194 989	-9 327 766
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 526 250	4 354 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 526 250	4 354 750
Årets kassaflöde	**-4 553 722**	**5 787 398**
Likvida medel vid årets början	**18 175 730**	**12 388 331**
Likvida medel vid årets slut	**13 622 007**	**18 175 730**

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 10 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 2,58% av anskaffningsvärdet. Markanläggningen skrivs av med 3,64% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 1,55% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Styrelsen har lämnat förslag till stämman för beslut om avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 883 782 kr.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	**Årsavgifter och hyror**		
	Årsavgifter	51 564 684	50 545 127
	Hyror	5 464 701	5 571 796
	Övriga intäkter	0	0
		57 029 385	56 116 923
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 048 995	-280 115
	Hyresförluster	0	-36
		55 980 390	**55 836 772**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Individuell mätning el	2 752 315	2 710 969
	Bredbandsavgifter	596 590	653 253
	Pant/överlåtelseavgifter	147 920	154 926
	Uthyrning gästlägenhet/festlokal	13 900	2 500
	Avgifter andrahandsuthyrning	44 189	29 552
	Övriga intäkter	631 480	638 942
		4 186 394	**4 190 142**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	5 257 374	5 982 569
	Reparationer	6 031 353	4 514 911
	El	6 112 497	5 767 685
	Uppvärmning el	2 790 876	1 493 959
	Uppvärmning fjärrvärme	4 490 052	5 548 811
	Vatten	4 653 299	4 746 314
	Sophämtning	2 057 041	2 035 358
	Fastighetsförsäkring	653 607	632 142
	Kabel-TV och bredband	867 622	1 094 861
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 755 328	1 726 608
	Förvaltningsarvoden	4 446 335	3 343 595
	Övriga driftkostnader	194 738	135 958
		39 310 124	**37 022 771**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	92 156	154 814
	Hyror och arrenden	0	236 784
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	254 870	199 571
	Administrationskostnader	833 223	789 803
	Extern revision	160 840	117 435
	Konsultkostnader	94 102	84 122
	Medlemsavgifter	228 771	209 899
		1 663 962	**1 792 429**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	579 600	571 200
	Övriga arvoden	79 034	88 000
	Löner och övriga ersättningar	45 800	0
	Sociala avgifter	169 448	160 380
	Övriga personalkostnader	15 875	11 789
		889 757	**831 369**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 092	1 829
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	18 677	482
	Ränteintäkter skattekonto	224	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	35 275	9 301
	Övriga ränteintäkter	12 754	8 679
		71 022	**20 291**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 960 022	2 038 928
	Ränteswap kostnader	390 008	1 491 647
	Övriga räntekostnader	47 388	28 900
		4 397 418	**3 559 474**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	421 909 035	415 835 485
	Anskaffningsvärde mark	7 671 000	7 671 000
	Årets investeringar	11 176 504	6 073 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**440 756 539**	**429 580 035**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-141 334 673	-131 035 088
	Årets avskrivningar	-10 880 481	-10 299 585
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-152 215 154**	**-141 334 673**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Ingående uppskrivningar	92 006 000	92 006 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	**92 006 000**	**92 006 000**
	Utgående bokfört värde	**380 547 384**	**380 251 362**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	639 000 000	532 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	256 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	21 400 000
	Summa taxeringsvärde	**932 000 000**	**746 600 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 838 835	1 838 835
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 838 835**	**1 838 835**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-1 779 775	-1 751 289
	Årets avskrivningar	-19 686	-28 486
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 799 462**	**-1 779 775**
	Bokfört värde	**39 373**	**59 060**
Not 10	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	11 469 506	8 215 289
	Årets investeringar	33 197 989	9 327 765
	Avslut projekt bergvärme till investering	-11 179 504	0
	Omklassificeringar	0	-6 073 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 487 991**	**11 469 505**
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	4 000	4 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 000**	**4 000**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	29 248	30 150
	Skattefordran	1 096 498	0
	Övriga fordringar	0	2 930
		1 125 746	**33 080**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 425 655	1 185 084
	Upplupna intäkter	882 804	936 331
		2 308 459	**2 121 415**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	7 000 000
		0	**7 000 000**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Nordea	229 286	2 465
		229 286	**2 465**

Noter		2022-12-31	2021-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758243462	1,01%	2025-12-17	28 400 000	400 000
Nordea	39758271857	3,52%	2026-05-20	70 560 604	1 463 000
Nordea	39758279181	1,63%	2023-04-30	39 345 000	860 000
Nordea	39758283103	2,53%	2023-05-09	51 465 144	660 000
Nordea	39788828833	2,55%	2023-04-19	14 325 000	150 000
Nordea	39788834752	2,18%	2023-05-17	26 583 000	580 000
Nordea	39788916996	0,65%	2024-08-21	15 861 116	340 000
Nordea	39798244923	0,61%	2024-11-25	56 927 200	1 186 000
				303 467 064	5 639 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	275 272 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**168 359 920**

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	308 000 000	302 753 212

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	135 107 144	146 844 498
	135 107 144	**146 844 498**
Varav amortering	5 639 000	5 638 000

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	140 789	141 439
Momsskuld	0	151 237
Källskatt	1 800	720
	142 589	**293 396**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	651 515	260 652
Förutbetalda hyror och avgifter	5 004 139	4 981 882
Övriga upplupna kostnader	6 607 868	5 077 828
	12 263 522	**10 320 361**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 20	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Andreas Tollefors Bristam

Anneli Johansson

Asir Dirmik

Bahia Haidari

Ibrahim Kan

Isa Walther

Jonas Nyberg

Mary Sahlin

Mikael Jonsson

Tesfaye Alemu

Äsa Hammervald

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 05:45:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY DONATH

Datum

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOREVISION I SVERIGE AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-08 12:14:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Götehed

Datum

Jörgen Götehed
Revisor

Leveranskanal: E-post

ISA WALTHER 196806180623 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-06 07:01:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISA WALTHER

Datum

Isa Walther

Leveranskanal: E-post

ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 22:45:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM

Datum

Andreas Tollefors Bristam

Leveranskanal: E-post

ANNELI JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-06 06:29:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI JOHANSSON

Datum

Anneli Johansson

Leveranskanal: E-post

ASIR DIRMIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-06 06:48:47 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ASIR DIRMIK

Datum

Asir Dirmik

Leveranskanal: E-post

BAHIA HAIDARI Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-08 07:20:40 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bahia Haidari

Datum

Bahia Haidari

Leveranskanal: E-post

ÅSA HAMMERVALD 195410040082 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-06 07:27:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA HAMMERVALD

Datum

Åsa Hammervald

Leveranskanal: E-post

MIKAEL JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-05 21:18:19 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Jonsson

Datum

Mikael Jonsson

Leveranskanal: E-post

IBRAHIM KAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-05 20:55:39 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: IBRAHIM KAN

Datum

Ibrahim Kan

Leveranskanal: E-post

JONAS NYBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-05-06 07:57:16 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS NYBERG

Datum

Jonas Nyberg

Leveranskanal: E-post

TESFAYE ALEMU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-08 06:50:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TESFAYE ALEMU

Datum

Tesfaye Alemu

Leveranskanal: E-post

MARY SAHLIN 195011080123 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 22:12:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARY SAHLIN

Datum

Mary Sahlin

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192 för räkenskapsåret 2022

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninges 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 att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Revisorn från BoRevisions ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Revisorn från BoRevisions 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 Bostadsrättsförening Väduren i Haninge för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

……..	……
Jörgen Götehed	Tommy Donath
Revisor	Auktoriserad revisor
BoRevision i Sverige AB	PwC AB
Av HSB Riksförbund utsedd	

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 05:45:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY DONATH

Datum

Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOREVISION I SVERIGE AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-08 12:16:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Götehed

Datum

Jörgen Götehed
Revisor

Leveranskanal: E-post

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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