



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sätuna Torg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sätuna Torg med säte i Sigtuna org.nr. 716420-0268 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA Sätuna 3:276	1987-09-07	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	150
35	p-platser	425
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3068
Totalt 84 objekt		3643

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven-Erik Arne Danielsson	Ordförande	2022-05-30	
Sohail Badami	Ordförande	2020-06-10	2022-05-30
Sohail Badami	Ledamot	2020-06-10	2022-05-31
Bernt S Johansson	Ledamot	2020-06-10	2022-05-30
Jan Asteson	Ledamot	2022-05-30	
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-10	
Tommy Lundqvist	Ledamot	2020-06-10	
Bettina Volk	Ledamot	2020-06-10	2022-05-30
Pia Eklund	Ledamot	2022-05-30	
Gabriel Selander	Ledamot	2021-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Danielsson, ordförande; Jan Asteson, styrelseledamot; Gabriel Selander, styrelseledamot.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bernt S Johansson, Jan Asteson, Tommy Lundqvist, Bettina Volk, Sven-Erik Arne Danielsson, Pia Eklund, Gabriel Selander, Sohail Badami.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Arne Ohlsson med Kerstin Berg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karl Olov Berg (sammankallande), Kemal Kasumovic samt Börje Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 2 %.

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 2019-04-19.

Okulär besiktning sker löpande av vice värden.

OVK-kontroll genomförd.

Tvätt av moluckerna genomförd.

Nytt avtal tecknat med Telia gällande medietjänster (bredband, TV och telefoni).
Vissa trasiga vattenmätare är utbytta.
Nytt avtal gällande städning av allmänna ytor tecknat för åren 2023-2025
Avtal gällande snöskottning av tak tecknat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder ha utförts.

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

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.
Under åren 2023-2027 finns inga större underhåll planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	284	247	193	147	205
Skuldsättning, kr/kvm	9 863	9 970	10 019	10 062	10 588
Räntekänslighet, %	14	15	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	101	107	96	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	468	495	511	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	725	683	669	683	670
Totala intäkter, kr/kvm	875	863	839	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 038	3 000	2 907	2 937	2 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-492	-612	-785	-1 052	-786
Soliditet, %	70	71	71	71	71

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	81 460 000	0	0	81 460 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	282 757	0	142 763	425 520
S:a bundet eget kapital, kr	81 742 757	0	142 763	81 885 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 982 172	-611 518	-142 763	-3 736 453
Årets resultat, kr	-611 518	611 518	-491 998	-491 998
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 593 690	0	-634 761	-4 228 451
S:a eget kapital, kr	78 149 067	0	-491 998	77 657 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 763 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 736 453
Årets resultat, kr	-491 998
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 228 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 228 451

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

HSB Brf Sätuna Torg

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 038 357	2 999 844
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 547 869	-1 631 853
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 849	-60 393
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 705	-123 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 404 914	-1 404 914
Summa rörelsekostnader		-3 133 337	-3 220 796
Rörelseresultat		-94 981	-220 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 528	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-398 546	-392 197
Summa finansiella poster		-397 017	-390 565
Årets resultat		-491 998	-611 518

HSB Brf Sätuna Torg**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	106 560 184	107 965 098
	<u>106 560 184</u>	<u>107 965 098</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>106 560 684</u>	<u>107 965 598</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

13 872	13 692
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 956 877	2 023 728
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	851	982
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	206 805	53 617
--------	---------	--------

<u>3 178 405</u>	<u>2 092 019</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	844 884	843 186
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 023 289</u>	<u>2 935 205</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar**110 583 973****110 900 803**

HSB Brf Sätuna Torg

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	81 460 000	81 460 000
Yttre underhållsfond	425 520	282 757
	<u>81 885 520</u>	<u>81 742 757</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 736 453	-2 982 172
Årets resultat	-491 998	-611 518
	<u>-4 228 451</u>	<u>-3 593 690</u>
Summa eget kapital	<u>77 657 069</u>	<u>78 149 067</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>21 700 361</u>	<u>29 183 099</u>
	21 700 361	29 183 099
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 035 216	2 711 156
Leverantörsskulder	266 207	38 432
Skatteskulder	5 166	390
Fond för inre underhåll	213 259	211 631
Övriga skulder	Not 14 263 461	129 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>443 235</u>	<u>477 452</u>
	11 226 544	3 568 637
Summa skulder	32 926 905	32 751 736
Summa eget kapital och skulder	<u>110 583 973</u>	<u>110 900 803</u>

HSB Brf Sätuna Torg

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-491 998	-611 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 404 914	1 404 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>912 915</u>	<u>793 395</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 237	-37 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	333 846	-20 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 093 525</u>	<u>735 615</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-158 678	-155 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-158 678</u>	<u>-155 548</u>
Årets kassaflöde	934 847	580 067
Likvida medel vid årets början	2 866 914	2 286 847
Likvida medel vid årets slut	3 801 761	2 866 914

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

HSB Brf Sätuna Torg

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 1,60 % 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 är skattebefriade från kommunal fastighetsavgift på bostäder fram till år 2027.

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.

HSB Brf Sätuna Torg

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 224 980	2 181 384
Individuell mätning el	162 801	166 306
Individuell mätning vatten	60 609	58 227
Hyror	551 677	458 946
Övriga intäkter	69 675	166 898
Bruttoomsättning	<u>3 069 742</u>	<u>3 031 761</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-700	-1 232
Avsatt till inre fond	-30 686	-30 686
	3 038 357	2 999 844
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	441 378	414 085
Reparationer	87 606	163 488
El	252 338	264 069
Uppvärmning	202 102	218 812
Vatten	94 402	85 320
Sophämtning	70 069	58 376
Fastighetsförsäkring	37 641	36 939
Kabel-TV och bredband	96 238	128 702
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 370	17 070
Förvaltningsarvoden	230 980	233 119
Övriga driftkostnader	12 745	11 873
	<u>1 547 869</u>	<u>1 631 853</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 400	3 488
Administrationskostnader	8 540	19 364
Extern revision	13 321	10 292
Konsultkostnader	6 868	8 528
Medlemsavgifter	18 720	18 720
	<u>50 849</u>	<u>60 393</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	99 904	91 721
Revisionsarvode	0	999
Övriga arvoden	7 600	7 146
Löner och övriga ersättningar	0	8 400
Sociala avgifter	22 201	15 371
	<u>129 705</u>	<u>123 637</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 515	1 478
Övriga ränteintäkter	13	154
	<u>1 528</u>	<u>1 632</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	394 463	391 477
Övriga räntekostnader	4 083	720
	<u>398 546</u>	<u>392 197</u>

HSB Brf Sätuna Torg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	87 905 640	87 905 640
Anskaffningsvärde mark	28 312 857	28 312 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 218 497	116 218 497
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 253 399	-6 848 486
Årets avskrivningar	-1 404 914	-1 404 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 658 313	-8 253 399
Utgående bokfört värde	106 560 184	107 965 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 986 000	1 441 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	251 000	266 000
Summa taxeringsvärde	73 237 000	55 707 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	851	848
Skattefordran	0	134
	851	982
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	206 805	53 617
	206 805	53 617
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	844 884	843 186
	844 884	843 186

HSB Brf Sätuna Torg

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Swedbank	2852633599	0,75%	2023-08-28
Swedbank	2852633607	2,27%	2025-04-25
Swedbank	2852633656	0,52%	2024-04-25
Swedbank	2852872718	2,06%	2026-03-25
			Belopp
			9 894 979
			9 894 979
			9 389 619
			2 556 000
			31 735 577
			294 174
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		30 264 707
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		21 700 361
	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	32 503 000	32 503 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	10 035 216	2 711 156
		10 035 216	2 711 156
Not 14	Övriga skulder		
	Depositioner	180 223	50 000
	Momsskuld	83 238	79 277
	Källskatt	0	300
		263 461	129 577
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	80 304	73 937
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 494	271 659
	Övriga upplupna kostnader	87 437	131 856
		443 235	477 452

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

HSB Brf Sätuna Torg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

..... Bo Wiberg Gabriel Selander Jan Asteson
--------------------	---------------------------	----------------------

..... Pia Eklund Sven-Erik Arne Danielsson Tommy Lundqvist
---------------------	------------------------------------	--------------------------

.....
-------	-------	-------

.....
-------	-------	-------

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
-------	-------

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sätuna Torg, org.nr. 716420-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sätuna Torg 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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

Arne Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

SVEN-ERIK ARNE DANIELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 11:00:46



JAN ASTESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 11:10:19



PIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 11:03:37



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 11:18:59



GABRIEL SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:44:08



TOMMY LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 11:13:30



ARNE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 13:01:36



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 14:43:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ARNE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 16:12:32



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 14:44:27



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.