



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ärlinghundra i Märsta med säte i Sigtuna org.nr. 769629-2379 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA Märsta 1:133	2014-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelsesnvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	63
30	p-platser	375
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	123
2	lokaler (hyresrätt)	104
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2870
9	lägenheter (hyresrätt)	478
Totalt 104 objekt		4013

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marika Koskinen	Ordförande	2016-05-01	
Lars Eric Carlsson	Ledamot	2019-07-03	
Magnus Gunnarsson	Ledamot	2016-05-01	
Darnel Balmaceda	Ledamot	2020-06-01	
Micael Karlsson	Suppleant	2021-06-07	
Ulrika Axmark	Suppleant	2020-06-01	2022-05-23
Christopher Bang	Suppleant	2022-05-23	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marika Koskinen, Magnus Gunnarsson, Darnel Balmaceda.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Magnus Hasselblad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Susanne Sköld (sammankallande) och Erik Arrhenius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2022-01-01 med 4%, samt beslutades det senare under hösten 2022 att höja årsavgiften med 15% fr.o.m. 2023-01-01 till följd av högre drift- och räntekostnader.

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 2022-05-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2017: Byte av expansionskärl och värmeväxlare

2018: Installation av sopärl för källsortering, brandvarnare i samtliga lägenheter, branddörr mellan pannrum/källare

2019: Nya 3-glasfönster, putsning- och isolering av fasad, nya balkonger samt renovering/isolering av tak

2020: Byte av stamledning för avlopp

2021: Marken har dränerats runt hela fastigheten, asfaltering/linjering samt utökande av parkeringsytor, ytterligare belysning, nya cykelställ och räckan, i projektet ingår även planering av träd samt nya gräsmattor och växter.

Inköp av 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare.

Installation av avgasrenare till värmessystemet för att få bort syre från bl.a radiatorerna.

2022: Installation av ny cirkulationspump. Träd och gräsmattor har planterats, se markprojekt 2021.

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

Inga större investeringar är planerade.
Föreningen följer sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	-	-
Sparande, kr/kvm	1	-32	217	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 079	11 290	10 242	0	0
Räntekänslighet, %	20	22	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	174	188	200	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	616	644	559	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	674	702	671	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	749	771	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 856	2 671	2 749	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 903	-1 988	-2 484	0	0
Soliditet, %	51	52	54	0	0

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	42 550 000	0	0	42 550 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 452 500	0	0	8 452 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	687 163	0	-91 153	596 010
S:a bundet eget kapital, kr	51 689 663	0	-91 153	51 598 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 804 465	-1 987 949	91 153	-6 701 261
Årets resultat, kr	-1 987 949	1 987 949	-1 902 724	-1 902 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 792 414	0	-1 811 571	-8 603 985
S:a eget kapital, kr	44 897 249	0	-1 902 724	42 994 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 410 kr samt ianspråktagande skett med 242 563 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	-6 701 261
Årets resultat, kr	-1 902 724
Reservation till underhållsfond, kr	-809 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 911
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 301 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 301 074

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

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

Org.nr: 769629-2379

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 856 404	2 671 472
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 017 921	-1 955 660
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 929	-227 665
Planerat underhåll		-111 911	-242 563
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 525	-119 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 794 475	-1 632 276
Summa rörelsekostnader		-4 131 761	-4 177 362
Rörelseresultat		-1 275 357	-1 505 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 703	7 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-630 070	-489 739
Summa finansiella poster		-627 367	-482 059
Årets resultat		-1 902 724	-1 987 949

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 295 391	72 658 505
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	7 686 349
		<u>80 295 391</u>	<u>80 344 854</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 295 891</u>	<u>80 345 354</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 118	17 169
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 939 307	5 964 041
Övriga fordringar	Not 10	11 900	11 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	10 380
		<u>2 970 325</u>	<u>6 003 476</u>
Kassa och bank	Not 12	506 033	504 458
Summa omsättningstillgångar		<u>3 476 358</u>	<u>6 507 935</u>
Summa tillgångar		<u>83 772 249</u>	<u>86 853 289</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 550 000	42 550 000
Upplåtelseavgifter		8 452 500	8 452 500
Yttre underhållsfond		596 010	687 163
		<u>51 598 510</u>	<u>51 689 663</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 701 261	-4 804 465
Årets resultat		-1 902 724	-1 987 949
		<u>-8 603 985</u>	<u>-6 792 414</u>
Summa eget kapital		<u>42 994 525</u>	<u>44 897 249</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 276 510	29 168 800
		<u>34 276 510</u>	<u>29 168 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 750 230	11 194 390
Leverantörsskulder		42 164	1 153 230
Skatteskulder		13 394	7 736
Övriga skulder	Not 15	3 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	692 186	431 883
		<u>6 501 214</u>	<u>12 787 239</u>
Summa skulder		<u>40 777 724</u>	<u>41 956 039</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>83 772 249</u>	<u>86 853 289</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 902 724	-1 987 949
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 794 475	1 632 276
Kassaflöde från löpande verksamhet	-108 249	-355 673
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 418	64 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-841 865	1 089 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	-941 696	798 777
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 745 012	-7 385 786
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 745 012	-7 385 786
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-336 450	3 746 260
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 450	6 586 260
Årets kassaflöde	-3 023 159	-749
Likvida medel vid årets början	6 468 499	6 469 247
Likvida medel vid årets slut	3 445 340	6 468 499

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 BFAR 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 2,5 % 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	2 043 684	1 858 165
Hyror	809 542	820 818
Övriga intäkter	24 338	18 047
Bruttoomsättning	<u>2 877 564</u>	<u>2 697 030</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 100	-25 558
Hyresförluster	<u>-60</u>	<u>0</u>
	2 856 404	2 671 472
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	484 618	435 555
Reparationer	145 755	188 121
El	53 758	56 959
Uppvärmning	441 527	479 153
Vatten	132 944	135 130
Sophämtning	136 003	133 621
Fastighetsförsäkring	87 499	81 775
Kabel-TV och bredband	44 219	32 112
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	117 597	112 017
Förvaltningsarvoden	360 069	290 706
Övriga driftkostnader	<u>13 934</u>	<u>10 512</u>
	2 017 921	1 955 660
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	4 768	4 470
Hyror och arrenden	0	62 138
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	306
Administrationskostnader	22 255	66 223
Extern revision	19 000	18 125
Konsultkostnader	1 946	53 443
Medlemsavgifter	<u>22 960</u>	<u>22 960</u>
	70 929	227 665
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	98 100	87 700
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	<u>32 425</u>	<u>28 498</u>
	136 525	119 198
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 638	7 462
Övriga ränteintäkter	<u>65</u>	<u>218</u>
	2 703	7 680
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	629 905	489 386
Övriga räntekostnader	<u>165</u>	<u>353</u>
	630 070	489 739

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 699 808	61 699 808
Anskaffningsvärde mark	16 581 229	16 581 229
Omklassificering från pågående nyanläggningar	9 431 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 712 398	78 281 037
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 622 532	-3 990 256
Årets avskrivningar	-1 794 475	-1 632 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 417 007	-5 622 532
Utgående bokfört värde	80 295 391	72 658 505
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 462 000	928 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	728 000	896 000
Summa taxeringsvärde	50 390 000	38 624 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 686 349	300 563
Omklassificering	-9 431 361	0
Årets investeringar	1 745 012	7 385 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 686 349
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 900	11 887
	11 900	11 887
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	0	10 380
	0	10 380
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	506 033	504 458
	506 033	504 458

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32819885	3,39%	2027-11-12	5 575 000	100 000
	Stadshypotek AB	413452	1,13%	2028-03-01	14 587 500	150 000
	Stadshypotek AB	435068	0,84%	2024-06-01	5 315 650	34 580
	Stadshypotek AB	516035	1,59%	2029-10-30	3 950 000	50 000
	Stadshypotek AB	556215	3,18%	2027-06-01	5 282 940	100 000
	Stadshypotek AB	86111	2,19%	2023-06-01	5 315 650	34 580
					40 026 740	469 160
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 680 940
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 276 510
	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				40 427 000	40 427 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				5 750 230	11 194 390
					5 750 230	11 194 390
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				3 240	0
					3 240	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				31 046	28 110
	Förutbetalda hyror och avgifter				269 928	246 511
	Övriga upplupna kostnader				391 212	157 262
					692 186	431 883
	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 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Darnel Balmaceda

.....
Lars Carlsson

.....
Magnus Gunnarsson

.....
Marika Koskinen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Magnus Hasselblad

.....
Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ärlinghundra i Märsta, org.nr. 769629-2379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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 revisionssed 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 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. 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 Ärlinghundra i Märsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar 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

Magnus Hasselblad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

MARIKA KOSKINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 20:27:44



LARS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:48:25



DARNEL BALMACEDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 00:32:07



MAGNUS GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:07:32



MAGNUS HASSELBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:00:03



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:55:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MAGNUS HASSELBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:03:03



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:56:22



HSB – där möjligheterna bor

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.