



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Årsredovisning för

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

769629-2379

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta, 769629-2379, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:133 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1954. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 940 m². Taxeringsvärdet är 38 624 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 928 tkr och markvärdet 11 696 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Skolgatan 1 A-G.

- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband från Tele2.
- Alla lägenheter är anslutna till kabel-TV.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	63	3 348
Lokaler (ink förråd)	3	227
Garage	8	
Bilplatser	27	
		3 575

- Av föreningens 63 lägenheter, varav 54 st upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under året har föreningen upplåtit 2 bostadsrätter.

- Av föreningens 3 lokaler är en lokal upplåten med bostadsrättslokal.

Förvaltning

HSB Norra Stor Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Ärlinghundra. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

90

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Darnel Balmaceda

Lars Carlsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulrika Axmark

Micael Karlsson

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Marika Koskinen och Darnel Balmaceda samt suppleanterna Ulrika Axmark och Micael Karlsson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marika Koskinen, Magnus Gunnarsson och Darnel Balmaceda, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Magnus Hasselblad, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2021.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 671	2 749	2 795	2 666	2 743
Årets resultat, tkr	-1 988	-2 484	-1 661	-994	88
Fond för yttre underhåll, tkr	687	342	271	350	405
Belåning, kr/kvm totalyta	11 290	10 242	6 107	6 552	6 583
Räntekänslighet*	21,8	21	13,8	-	-
Soliditet, %**	52	54	56	64	65
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	702	671	624	594	594

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 930 000	7 232 500	342 219	-1 975 040	-2 484 481
Nyupplåtelse	1 620 000	1 220 000			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			344 944	-2 829 426	2 484 481
Årets resultat					-1 987 949
	42 550 000	8 452 500	687 163	-4 804 466	-1 987 949

Händelser under året

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningen tillämpade K3 för första gången 2019 och använde möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2021. På stämman deltog 11 medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 45 000 kr och revisorerna med 3 000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas med 900 kr vid protokollfört sammanträde. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 9 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 63 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. Utöver överlåtelse så har föreningen upplåtit 2 bostadsrättslägenheter.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll 2021

Husgrunden har dränerats och i samband med detta har även utomhusmiljön setts över med bl.a. ytterligare belysning, nya cykelställ och räcken samt trädplantering.

Inköp av 2 st. tvättmaskiner och 2 st. torktumlare.

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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 4 % från 1 januari 2022.

Planerade underhåll och investeringar

Inga större investeringar är planerade.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-4 804 465
Årets resultat	-1 987 950
	-6 792 415

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-6 792 415
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	242 563
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-151 410
Balanserat resultat efter disposition	-6 701 262

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	687 163
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-91 153
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	596 010

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 671 472	2 749 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 190 506	-2 489 155
Planerat underhåll	4	-242 563	-432 356
Fastighetsskatt		-112 017	-108 267
Avskrivningar	5	-1 632 276	-1 632 276
		-4 177 362	-4 662 054
Rörelseresultat		-1 505 890	-1 913 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 680	8 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-489 739	-579 573
		-482 059	-571 458
Årets resultat		-1 987 949	-2 484 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	56 077 276	57 709 552
Mark		16 581 229	16 581 229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	7 686 349	300 563
		80 344 854	74 591 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 345 354	74 591 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 169	16 802
Avräkningskonto HSB		5 964 041	6 196 254
Övriga fordringar	11	11 887	76 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 380	10 206
		6 003 477	6 300 167
Kassa och bank	13	504 458	272 993
Summa omsättningstillgångar		6 507 935	6 573 160
SUMMA TILLGÅNGAR		86 853 289	81 165 004

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 550 000	40 930 000
Upplåtelseavgifter		8 452 500	7 232 500
Fond för yttre underhåll		687 163	342 219
		<u>51 689 663</u>	<u>48 504 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-4 804 465	-1 975 040
Årets resultat		-1 987 949	-2 484 481
		<u>-6 792 414</u>	<u>-4 459 521</u>
Summa eget kapital		<u>44 897 249</u>	<u>44 045 198</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>29 168 800</u>	<u>30 788 190</u>
		29 168 800	30 788 190
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 194 390	5 828 740
Leverantörsskulder		1 153 230	152 946
Skatteskulder		7 736	3 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>431 884</u>	<u>345 944</u>
		12 787 240	6 331 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 853 289</u>	<u>81 165 004</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 987 949	-2 484 481
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 632 276	1 632 276
Utrangeringar	-	597 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-355 673	-254 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	64 477	-1 469
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder	1 089 974	-399 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 778	-655 370
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-7 385 786	-5 892 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 385 786	-5 892 877
Finansieringsverksamheten		
Sålda lägenheter	2 840 000	4 900 000
Upptagna lån	4 000 000	4 425 644
Amortering av långfristiga skulder	-253 740	-103 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 586 260	9 221 904
Årets kassaflöde	-748	2 673 657
Likvida medel vid årets början	6 469 247	3 795 590
Likvida medel vid årets slut	6 468 499	6 469 247
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	5 964 041	6 196 254
Kassa och bank	504 458	272 993
	6 468 499	6 469 247

27

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,55	2072
Stammar, bottenplatta	Komponentavskrivning	2	2069
Tak	Komponentavskrivning	2,5	2059
Fönster	Komponentavskrivning	3,33	2049
Fasad	Komponentavskrivning	2,5	2059
Balkong	Komponentavskrivning	2,5	2059
Garageportar	Komponentavskrivning	5	2039
Styr och regler	Komponentavskrivning	6,67	2034

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 000	35 000
Mötesarvode	47 700	21 600
Arvode föreningsvald revisor	3 000	-
Sociala kostnader	28 498	17 783
	119 198	74 383

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 848 579	1 744 132
Årsavgifter lokaler	9 586	92 112
Hysesintäkter bostäder	547 338	642 888
Hysesintäkter lokaler	125 376	125 364
Hysesintäkter garage och p-platser	121 826	115 170
Kabel-TV	9 968	12 727
Övriga intäkter	8 799	16 638
	2 671 472	2 749 031

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	186 955	233 046
Löpande underhåll	188 121	144 075
El	56 959	58 301
Uppvärmning	479 153	532 371
Vatten	135 130	123 518
Sophämtning	133 621	127 905
Fastighetsförsäkring	81 775	74 341
Städning	131 250	-
Förvaltningskostnader	427 333	432 608
Extern revision	18 125	17 000
Personalkostnader	119 198	74 383
Utrangering	-	597 400
Kabel-TV	32 112	32 102
Vinterskötsel	53 039	7 294
Övrig drift	147 735	34 811
	2 190 506	2 489 155

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	168 813	-
Utfört underhåll installationer	73 750	432 356
	242 563	432 356

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 632 276	1 632 276
	1 632 276	1 632 276

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 462	7 992
Övriga ränteintäkter	218	123
	7 680	8 115

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	489 386	578 228
Övriga räntekostnader	353	1 345
	489 739	579 573

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	61 699 808	38 229 596
-Årets anskaffningar	-	24 101 912
-Årets utrangeringar	-	-631 700
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	61 699 808	61 699 808
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 990 256	-2 392 280
-Årets utrangering	-	34 300
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 632 276	-1 632 276
	-5 622 532	-3 990 256
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	56 077 276	57 709 552
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnader - lokaler	928 000	928 000
	26 928 000	26 928 000
Mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Mark - lokaler	896 000	896 000
	11 696 000	11 696 000
Summa taxeringsvärde	38 624 000	38 624 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	300 563	18 509 598
Årets anskaffningar, gårdsprojekt	7 385 786	300 563
Kostnadsfört som investering	-	-18 509 598
Redovisat värde vid årets slut	7 686 349	300 563

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 887	76 905
	11 887	76 905

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	8 031	8 027
Övrigt	2 349	2 179
	10 380	10 206

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	504 458	272 993
	504 458	272 993

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låneummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	299533	1,23	2022-06-01	5 350 230	5 384 810
Stadshypotek	86111	2,19	2023-06-01	5 350 230	5 384 810
Stadshypotek	86115	1,50	2022-03-07	5 575 000	5 575 000
Stadshypotek	413452	1,13	2028-03-01	14 737 500	14 887 500
Stadshypotek	435068	0,84	2024-06-01	5 350 230	5 384 810
Stadshypotek	516035	1,59	2029-10-30	4 000 000	-
				40 363 190	36 616 930
Nästa års beräknade amortering				-303 740	-253 740
Nästa års låneomsättning				-10 890 650	-5 575 000
Kortfristig del				-11 194 390	-5 828 740
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 168 800	30 788 190
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				38 844 490	35 348 230

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	40 427 000	37 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	40 427 000	37 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	246 511	250 011
Upplupna räntekostnader	28 110	19 246
Upplupen el	5 135	4 357
Upplupen värme	68 640	61 592
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 488	10 738
	431 884	345 944

Märsta 2022-03-28



Marika Koskinen



Magnus Gunnarsson

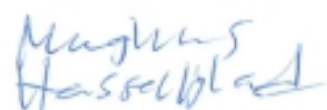


Daniel Balmaceda



Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-06.



Magnus Hasselblad
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
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 år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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 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 mina 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 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.

90

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 år 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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.

Märsta den 6 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Magnus Hasselblad

Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor