



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Syrenen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716419-6292 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA MÄRSTA 1:213	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	191
36	p-platser och garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3121
Totalt 84 objekt		3312

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 7 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Nilsson	Ordförande	2020-10-08	
Lars Asplund	Ledamot	2019-12-08	2022-08-31
Ann-Charlotte Lange	Ledamot	2020-10-08	
Anki Arvmyren	Ledamot	2020-10-08	
Pirkko Karjalainen	Ledamot	2021-08-23	2022-05-18
Anders Pettersson	Suppleant	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Lange, Anki Arvmyren och Anders Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt årsstämma totalt 13 möten.



Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Lange, Anki Arvmyren, Pirkko Karjalainen, Birgitta Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Anna Lindholm med Johan Lindholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pirkko Karjalainen (sammankallande), samt Bo Enström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 28 medlemmar och 2 medlemmar var representerade med fullmakt dvs 30 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för år 2022 höjdes med 3%.

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 under våren 2022.

Föreningen har i egen regi utfört arbete med trädgård och reparationer.

En ny liten syren har planterats på södra sidan av Vänortsringen 50

Fällning av ett stort träd samt ansning av träd mot Raisiogatan.

Byte av golvdelar i korridoren plan 2,3 och 4 Vänortsringen 50

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Takbyte hela huset
2019	Målning av tre ytterväggar på garagen
2019	Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp
2019	Radon besiktning
2020	Stamspolning
2021	Byte av 10 garageportar
2022	OVK besiktning utförd
2022	MSB Skyddsrumsinsektion genomförd utan anmärkning
2022	Tak besiktning utförd
2022	Hiss kontroll utförd

Föreningen har i egen regi klätt om alla stolar som tillhör samlingslokalen 2020

Inköp av kassaskåp för föreningens dokument 2020

Systemet med taggar och nycklar har övertagits från HSB 2021

Inköp av storbildprojektor, stor projektorduk till Syrensalen, trådlös mikrofon och stationär dator till Studierum 2 2021

Inköp av arkvskåp för föreningens dokument och utrustning 2021

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av hiss i både Vänortsringen 50 och 52

Lagföreskrivna kontroller.

2024 hissbesiktning

2025 hissbesiktning, OVK FTK besiktning, översyn fönster,

2026 hissbesiktning, översyn av asfaltytor, fasad, balkongundersidor, skärmtak, trapphus, vitvaror i tvättstuga, källare golv och målning,

2027 hissbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	421	488	459	343	379
Skuldsättning, kr/kvm	7 534	8 086	8 176	8 267	8 358
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	104	134	124	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	464	448	411	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	987	958	949	939	922
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	1 021	998	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 556	3 463	3 363	3 280	3 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 057	841	916	34	-1 853
Soliditet, %	28	25	23	21	21

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). Tidigare år, 2021-2018, endast beräknat på boyta, därav högre skuldsättning kr/kvm tidigare år.

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	4 384 994	0	0	4 384 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 243 083	369 448	0	1 612 231
S:a bundet eget kapital, kr	5 628 077	369 448	0	5 997 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 352 199	471 111	0	2 823 310
Årets resultat, kr	840 559	-840 559	1 057 081	1 057 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 192 758	-369 448	1 057 081	3 880 391
S:a eget kapital, kr	8 820 835	0	1 057 081	9 877 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 552 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 823 310
Årets resultat, kr	1 057 081
Reservation till underhållsfond, kr	-562 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 318 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 318 391

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 555 998	3 462 667
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 566 973	-1 739 469
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 641	-103 485
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-94 192	-67 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 547	-337 547
Summa rörelsekostnader		-2 078 353	-2 247 908
Rörelseresultat		1 477 645	1 214 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 199	9 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-443 763	-383 650
Summa finansiella poster		-420 564	-374 200
Årets resultat		1 057 081	840 559

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 931 311	31 268 858
		<u>30 931 311</u>	<u>31 268 858</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 931 811</u>	<u>31 269 358</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 563	553
Övriga fordringar	Not 9	1 862 588	908 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	125 377	62 736
		<u>1 991 528</u>	<u>971 886</u>
Kassa och bank	Not 11	2 553 383	2 483 770
Summa omsättningstillgångar		<u>4 544 911</u>	<u>3 455 656</u>
Summa tillgångar		<u>35 476 722</u>	<u>34 725 014</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Yttre underhållsfond		1 612 531	1 243 083
		<u>5 997 525</u>	<u>5 628 077</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 823 310	2 352 199
Årets resultat		1 057 081	840 559
		<u>3 880 391</u>	<u>3 192 758</u>
Summa eget kapital		<u>9 877 916</u>	<u>8 820 835</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 672 000	10 550 000
		<u>24 672 000</u>	<u>10 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	282 000	14 686 000
Leverantörsskulder		82 078	98 671
Skatteskulder		1 599	6 915
Övriga skulder	Not 14	46 002	62 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	515 127	500 007
		<u>926 806</u>	<u>15 354 179</u>
Summa skulder		<u>25 598 806</u>	<u>25 904 179</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 476 722</u>	<u>34 725 014</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 057 081	840 559
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 547	337 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 394 628	1 178 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 177	643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 373	-178 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 357 079	1 000 480
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 000	-282 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 000	-282 000
Årets kassaflöde	1 075 079	718 480
Likvida medel vid årets början	3 332 619	2 614 139
Likvida medel vid årets slut	4 407 697	3 332 619

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 681 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 080 040	2 990 316
Individuell mätning el	86 679	90 952
Hyror	399 628	384 676
Övriga intäkter	29 296	14 013
Bruttoomsättning	<u>3 595 643</u>	<u>3 479 957</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 645	-17 290
	3 555 998	3 462 667
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	483 485	462 770
Reparationer	96 976	80 082
El	184 563	187 722
Uppvärmning	276 225	292 217
Vatten	68 076	55 614
Sophämtning	92 834	103 561
Fastighetsförsäkring	62 737	60 324
Kabel-TV och bredband	24 826	25 118
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 126	88 126
Förvaltningsarvoden	185 709	158 537
Övriga driftkostnader	2 416	5 846
Planerat underhåll	0	219 552
	1 566 973	1 739 469
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	15 073
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 967	28 075
Administrationskostnader	28 116	30 260
Extern revision	11 633	10 271
Konsultkostnader	0	1 881
Medlemsavgifter	17 925	17 925
	79 641	103 485

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	57 800	45 875
Revisionsarvode	4 000	2 500
Övriga arvoden	11 500	6 562
Löner och övriga ersättningar	5 057	0
Sociala avgifter	13 995	8 041
Övriga personalkostnader	1 841	4 429
	94 192	67 407
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	692	1 391
Övriga ränteintäkter	22 507	8 059
	23 199	9 450
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	443 332	383 294
Övriga räntekostnader	431	356
	443 763	383 650

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
Ingående anskaffningsvärde mark	214 500	214 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 217 748	38 217 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 948 890	-6 611 343
Årets avskrivningar	-337 547	-337 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 286 437	-6 948 890
Utgående redovisat värde	30 931 311	31 268 858
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	1 168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	995 000	1 225 000
Summa taxeringsvärde	49 429 000	39 393 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 274	59 748
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 854 314	848 849
	1 862 588	908 597
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	125 377	62 736
	125 377	62 736
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Resursbank	2 453 292	2 430 839
Swedbank	100 091	52 931
	2 553 383	2 483 770

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	61648739	4,05%	2027-04-16	7 429 000	92 000
	SBAB	11965407	1,04%	2025-02-14	10 550 000	100 000
	SBAB	11965466	3,24%	2029-04-16	6 975 000	90 000
					24 954 000	282 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 544 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 672 000
	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				27 139 500	27 139 500
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				282 000	14 686 000
					282 000	14 686 000
	Varav amortering				282 000	282 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				46 002	57 315
	Övriga kortfristiga skulder				0	5 271
					46 002	62 586
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				66 468	49 595
	Förutbetalda hyror och avgifter				294 707	290 127
	Övriga upplupna kostnader				153 952	160 285
					515 127	500 007
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anki Arvmyren

Ann-Charlotte Lange

Birgitta Nilsson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Anna Lindholm
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Märsta, org.nr. 716419-6292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Syrenen 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

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BIRGITTA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 14:55:50



ANKI ARVMYREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:06:14



ANN-CHARLOTTE LANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:42:45



ANNA LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:40:29



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:49:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANNA LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:40:46



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:52:34



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.