

# Årsredovisning 2022

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VANDRAREN I  
STOCKHOLM  
702002-4803



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VANDRAREN I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Noter                  | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Vandraren i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1938-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-10-22 och nuvarande stadgar uppdaterades 2021-11-24.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vandraren 17, Vallfarten 3 och Pilgrimen 6 som byggdes 1939-1940. Inom föreningen finns 175 st bostadsrättslägenheter, 1 st bostadsrättslokal och 19 st hyreslokaler.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsens sammansättning sedan föregående föreningsstämma 2022-06-01

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Simon Linde        | Ordförande  |
| Elena Bozinovska   | Ledamot     |
| Annelie Haapalahti | Ledamot     |
| Magnus Kjerrman    | Ledamot     |
| Andreas Orre       | Ledamot     |
| Hanna Svensson     | Suppleant   |
| Johanna Thedéen    | Suppleant   |
| Olle Wännström     | Suppleant   |
| Viktoria Wallin    | HSB-Ledamot |

### FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas  i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Revisor har varit Lise Lundgren, vald av stämman samt revisor från Borevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

## VALBEREDNING

Sammanställande valberedning har varit Lars Magnusson och Carl Magnusson.

## FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Elena Bozinovska, Annelie Haapalahti, Hanna Svensson och Olle Wännström. Även Andreas Orre avgår då han utträder som medlem i föreningen.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Ekonomisk förvaltning har skötts av     | Nabo            |
| Fastighetsförvaltningen har skötts av   | Energibevakning |
| Administrativ förvaltning har skötts av | HSB             |

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens fastighets totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7469 kvm varav 6739 kvm utgör lägenhetsyta och 730 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 5947 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Årsavgifterna under året har varit oförändrade.

Årsavgifterna höjdes med 12% vid årsskiftet 2022/2023.

## BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Genomförd åtgärd</b>                      | <b>År</b> |
| Soprum                                       | 2012      |
| Renovering lokal till lgh                    | 2014      |
| Ommålning av trapphus och källargångar       | 2016      |
| Renovering av torkrum                        | 2016      |
| Reparation av större vattenskada i bibliotek | 2017      |
| Stamspolning                                 | 2017      |

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| Takbesiktning samt taksäkerheten<br>kompletterad | 2020 |
| Byte av fläktar i Vandraren 17                   | 2020 |
| Energideklaration                                | 2020 |
| Underhållsplan                                   | 2020 |
| Balkongknackning                                 | 2020 |
| OVK                                              | 2021 |
| Radonmätning                                     | 2021 |
| Renovering av fasad och avrinningssystem         | 2021 |
| Målning av takfot                                | 2021 |
| Balkongknackning                                 | 2022 |
| Upphandling ny trädgårdsentreprenör              | 2022 |
| Reparation av större vattenskada i bibliotek     | 2022 |
| <b>Planerade åtgärder</b>                        |      |
| Stamspolning                                     | 2023 |
| Balkongknackning                                 | 2023 |
| Takplåt galv/lack bandtäckt                      | 2023 |

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 243 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                            | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning            | 5 708 | 5 671 | 5 693 | 5 702 |
| Resultat efter fin. poster | -914  | -632  | -158  | 436   |
| Soliditet, %               | 24    | 26    | 27    | 26    |
| Yttre fond                 | 4 951 | 2 820 | 3 016 | 2 966 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31   | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31   |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser              | 322          | -                             | -                        | 322          |
| Upplåtelseavgifter    | 424          | -                             | -                        | 424          |
| Fond, yttre underhåll | 2 820        | -                             | 2 131                    | 4 951        |
| Balanserat resultat   | 6 600        | -632                          | -2 131                   | 3 836        |
| Årets resultat        | -632         | 632                           | -914                     | -914         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>9 534</b> | <b>0</b>                      | <b>-914</b>              | <b>8 620</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 3 836        |
| Årets resultat      | -914         |
| <b>Totalt</b>       | <b>2 922</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 50           |
| Balanseras i ny räkning              | 2 872        |
|                                      | <b>2 922</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 5 708                      | 5 671                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 0                          | 0                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>5 708</b>               | <b>5 671</b>               |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -5 053                     | -4 762                     |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -570                       | -557                       |
| Personalkostnader                                 | 9   | -189                       | -189                       |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -572                       | -638                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 384</b>              | <b>-6 146</b>              |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-676</b>                | <b>-474</b>                |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 16                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -255                       | -158                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-239</b>                | <b>-158</b>                |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-914</b>                | <b>-632</b>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-914</b>                | <b>-632</b>                |

# Balansräkning

|                                                | Not    | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |               |               |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |               |               |
| Byggnad och mark                               | 11, 18 | 29 735        | 30 307        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>29 735</b> | <b>30 307</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |               |               |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13     | 1             | 1             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1</b>      | <b>1</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>29 736</b> | <b>30 307</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 47            | 109           |
| Övriga fordringar                              | 14     | 2 390         | 2 485         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 151           | 212           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 588</b>  | <b>2 807</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |               |               |
| Kassa och bank                                 |        | 3 253         | 3 239         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 253</b>  | <b>3 239</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>5 841</b>  | <b>6 046</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>35 577</b> | <b>36 353</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 746           | 746           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 951         | 2 820         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 697</b>  | <b>3 566</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | 3 836         | 6 600         |
| Årets resultat                               |     | -914          | -632          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 922</b>  | <b>5 967</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>8 620</b>  | <b>9 534</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |               |               |
| Avsättningar                                 |     | 97            | 97            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>97</b>     | <b>97</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 16  |               |               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 25 000        | 25 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 430           | 421           |
| Skatteskulder                                |     | 33            | 26            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 165           | 194           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 231         | 1 080         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>26 860</b> | <b>26 722</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>35 577</b> | <b>36 353</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Byggnad                 | 1 %   |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022         | 2021         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 487          | 474          |
| Intäktsreduktion       | 0            | -1           |
| Årsavgifter, bostäder  | 4 907        | 4 907        |
| Årsavgifter, lokaler   | 267          | 267          |
| Övriga intäkter        | 48           | 25           |
| <b>Summa</b>           | <b>5 708</b> | <b>5 671</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022       | 2021       |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service   | 80         | 139        |
| Fastighetsskötsel        | 223        | 294        |
| Snöskottning             | 50         | 80         |
| Städning                 | 287        | 216        |
| Trädgårdsarbete          | 47         | 5          |
| Övrigt                   | 194        | 129        |
| <b>Summa</b>             | <b>881</b> | <b>863</b> |

| NOT 4, REPARATIONER            | 2022       | 2021      |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Balkonger                      | 88         | 0         |
| Dörrar och lås/porttele        | 1          | 0         |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 182        | 0         |
| Reparationer                   | 40         | 13        |
| Tvättstuga                     | 151        | 15        |
| VA                             | 57         | 0         |
| Ventilation                    | 130        | 38        |
| <b>Summa</b>                   | <b>649</b> | <b>67</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2022     | 2021       |
|----------------------------|----------|------------|
| Tak                        | 0        | 473        |
| Radonmätning               | 0        | 120        |
| Inventering balkonger      | 0        | 40         |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b> | <b>633</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                | 1 099        | 807          |
| Sophämtning                 | 252          | 231          |
| Uppvärmning                 | 1 146        | 1 164        |
| Vatten                      | 249          | 244          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 746</b> | <b>2 447</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022       | 2021       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband                      | 266        | 266        |
| Fastighetsförsäkringar        | 160        | 156        |
| Fastighetsskatt               | 317        | 300        |
| Kabel-TV                      | 33         | 32         |
| <b>Summa</b>                  | <b>776</b> | <b>753</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022       | 2021       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial            | 5          | 0          |
| Juridiska kostnader             | 14         | 0          |
| Kameral förvaltning             | 134        | 130        |
| Konsultkostnader                | 7          | 0          |
| Revisionsarvoden                | 36         | 34         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 374        | 393        |
| <b>Summa</b>                    | <b>570</b> | <b>557</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022       | 2021       |
|--------------------------|------------|------------|
| Sociala avgifter         | 46         | 45         |
| Styrelsearvoden          | 143        | 149        |
| Övriga personalkostnader | 0          | -6         |
| <b>Summa</b>             | <b>189</b> | <b>189</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2022       | 2021       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 255        | 157        |
| Övriga räntekostnader                               | 0          | 1          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>255</b> | <b>158</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 49 349         | 49 349         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>49 349</b>  | <b>49 349</b>  |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -19 042        | -18 404        |
| Årets avskrivning                             | -572           | -638           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-19 614</b> | <b>-19 042</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>29 735</b>  | <b>30 307</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>57</i>      | <i>57</i>      |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 93 678         | 76 062         |
| Taxeringsvärde mark                           | 134 652        | 75 516         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>228 330</b> | <b>151 578</b> |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 12             | 12             |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12</b>      | <b>12</b>      |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -12            | -12            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12</b>     | <b>-12</b>     |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
| Aktier och andelar i koncernen                | 1              | 1              |
| <b>Summa</b>                                  | <b>1</b>       | <b>1</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Borgo                     | 1 052        | 0            |
| Nabo Klientmedelskonto    | 1 201        | 2 349        |
| Skattekonto               | 136          | 136          |
| <b>Summa</b>              | <b>2 390</b> | <b>2 485</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bredband                                             | 66         | 66         |
| Försäkringspremier                                   | 27         | 26         |
| Förvaltning                                          | 40         | 36         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 18         | 84         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>151</b> | <b>212</b> |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-<br>12-31 | Skuld<br>2021-<br>12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SEB                                    | 2023-09-28          | 3,00 %                  | 9 000                   | 9 000                   |
| SEB                                    | 2023-09-28          | 3,00 %                  | 16 000                  | 16 000                  |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>25 000</b>           | <b>25 000</b>           |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 25 000                  |                         |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Totala skuldsättningen förväntas uppgå till 25 000 000 kr om 5 år utifrån nuvarande amorteringstakt.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 28           | 28           |
| El                                                   | 161          | 112          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 660          | 592          |
| Löner                                                | 73           | 73           |
| Sociala avgifter                                     | 23           | 23           |
| Uppvärmning                                          | 171          | 164          |
| Utgiftsräntor                                        | 23           | 1            |
| Vatten                                               | 47           | 40           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 45           | 47           |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 231</b> | <b>1 080</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning       | 45 056        | 45 056        |
| <b>Summa</b>               | <b>45 056</b> | <b>45 056</b> |

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Andreas Orre  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Annelie Haapalahti  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Simon Linde  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Elena Bozinovska  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Magnus Kjerrman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Viktoria Wallin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Lise Lundgren  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 13:33

SENT BY OWNER:

Fredrik Gellin • 11.05.2023 16:42

DOCUMENT ID:

B1e96CdcE3

ENVELOPE ID:

rJcTC\_5Nh-B1e96CdcE3

DOCUMENT NAME:

HSB\_s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm, 702002-4803 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Erik Andreas Orre<br>andreaserikorre@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 11.05.2023 16:44<br>11.05.2023 16:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/04/04)<br>IP: 194.236.158.182 |
| 2. SIMON LINDE<br>Simon.linde@outlook.com                 | Signed<br>Authenticated | 11.05.2023 16:46<br>11.05.2023 16:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/06/18)<br>IP: 194.103.247.33  |
| 3. ELENA BOZINOVSKA<br>belena78@hotmail.com               | Signed<br>Authenticated | 11.05.2023 17:09<br>11.05.2023 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/03/13)<br>IP: 94.234.98.135   |
| 4. MAGNUS KJERRMAN<br>mkjerrman@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 11.05.2023 17:14<br>11.05.2023 17:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/02/08)<br>IP: 85.229.136.31   |
| 5. ANNELIE HAAPALAHTI<br>Annelie.haapalahti@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 11.05.2023 17:27<br>11.05.2023 17:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/20)<br>IP: 217.213.116.62  |
| 6. VIKTORIA WALLIN<br>viktor.nielsen@hsb.se               | Signed<br>Authenticated | 12.05.2023 13:27<br>12.05.2023 13:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/02/11)<br>IP: 188.149.197.72  |
| 7. ADNIN ALI<br>adnin.ali@borevision.se                   | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 09:50<br>14.05.2023 23:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)<br>IP: 176.10.144.205  |
| 8. Lise Lisbet Agneta Lundgren<br>lise.lundgren@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 13:33<br>15.05.2023 13:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/07/19)<br>IP: 85.226.124.193  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vandraren i Stockholm, org.nr. 702002-4803

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vandraren i Stockholm 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 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Vandraren i Stockholm 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lise Lundgren  
Av föreningen vald revisor



rkvh0Jr3-Hku3i8ySn



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 09:50

SENT BY OWNER:

Fredrik Gellin • 15.05.2023 09:13

DOCUMENT ID:

Hku3i8ySn

ENVELOPE ID:

rkvhoIJr3-Hku3i8ySn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Lise Lisbet Agneta Lundgren |  Signed   | 15.05.2023 09:18 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1948/07/19) |
| lise.lundgren@gmail.com     | Authenticated                                                                              | 15.05.2023 09:16 | Low    | IP: 85.226.124.193               |
| ADNIN ALI                   |  Signed | 15.05.2023 09:50 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) |
| adnin.ali@borevision.se     | Authenticated                                                                              | 15.05.2023 09:49 | Low    | IP: 213.88.193.73                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed