



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 397 kr/kvm	 Investeringsbehov 569 kr/kvm	 Skuldsättning 4 986 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 79 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 841 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
397 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet samt upptagandet av nya lån motsvarar kommande investeringar och underhåll.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
569 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en 50 årig underhålls- och investeringsplan som vi arbetar efter och kontinuerligt uppdaterar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 986 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser att kommande underhåll kommer att öka skuldsättningen genom att vi tar upp nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har arbetat aktivt med att lånen och vi har en bra spridning på löptiderna, kommande lån kommer att påverka räntekänsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
79 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Tack vare det arbetet vi har utfört med bergvärmern så ligger vi fortfarande väldigt bra till kostnadsmässigt i energikostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
841 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har följt utvecklingen under föregående år och justerat årsavgiften efter de förutsättningarna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716417-9934 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 3		1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9525
31	p-platser	0
Totalt 128 objekt		9525

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 54 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elinor Lindström	Ordförande	2013-05-30	
Lena Porgerus	Ledamot	2019-05-12	
Eva Jibbefors	Ledamot	2021-05-17	
Helena Lindstedt	Ledamot	2016-06-03	
Daniel Lindqvist	Ledamot	2017-05-30	2022-05-17
Fredric Pettersson	Ledamot	2013-05-30	
Jonnie Roupé	Ledamot	2022-05-17	
Elin Söderholm	Ledamot	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Lindstedt, Eva Jibbefors och Fredric Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elinor Lindström, Helena Lindstedt, Daniel Lindqvist, Fredric Pettersson, Jonnie Roupé.

Firman tecknas enligt ovan av stadgarna.

Revisorer har varit: Erika Nilsson vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Josefin Larsson och Johan Svallbring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 16 medlemmar + 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och 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 2022-05-24.

Under räkenskapsåret har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Påbörjat takbyte av samtliga av föreningens bostadsfastigheters tak
2022	Tvåårs besiktning av bergvärmeprojektet
2022	Färdigställandet av injusteringsprojektet

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

Årtal	Ändamål
2023	Fortsättning av takbytet
2023	Fasadmålning
2023	OVK
2024	Fortsättning av takbytet
2024	Fortsättning av fasadmålning
2024	Byte av garageportar
2024	Stamspolning
2025	Byte av belysningsstolpar
2026	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 7 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	397	377	389	279	247
Skuldsättning, kr/kvm	4 986	5 135	5 298	5 459	5 161
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	79	76	59	125	115
Driftskostnad, kr/kvm	347	350	319	237	340
Årsavgifter, kr/kvm	841	824	808	792	777
Totala intäkter, kr/kvm	868	851	831	803	783
Nettoomsättning, tkr	8 268	8 110	7 918	7 650	7 453
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 475	2 213	806	1 313	1 485
Soliditet, %	23	20	17	15	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 023 988	0	0	3 023 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 800 774	0	544 305	3 345 079
S:a bundet eget kapital, kr	5 824 762	0	544 305	6 369 067
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 692 175	2 213 429	-544 305	6 361 299
Årets resultat, kr	2 213 429	-2 213 429	2 475 214	2 475 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 905 604	0	1 930 909	8 836 513
S:a eget kapital, kr	12 730 366	0	2 475 214	15 205 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 676 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 695 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 905 603
Årets resultat, kr	2 475 214
Reservation till underhållsfond, kr	-676 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 836 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 836 512

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 267 938	8 110 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 266
Summa rörelseintäkter		8 267 938	8 184 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 309 828	-3 331 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 811	-260 469
Underhåll enligt plan	Not 6	-131 695	-207 672
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-232 479	-250 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 178 920	-1 165 221
Summa rörelsekostnader		-5 024 733	-5 214 880
Rörelseresultat		3 243 205	2 969 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 194	1 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 825	-757 982
Övriga finansiella poster		-360	-176
Summa finansiella poster		-767 991	-756 378
Årets resultat		2 475 214	2 213 429

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 16	58 252 829	59 002 719
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 412 126	0
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 664 954	59 002 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 542	1 542
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 542	1 542
Summa anläggningstillgångar		61 666 496	59 004 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 202
Kundfordringar		124 607	735 248
Avräkningskonto HSB		2 661 809	1 639 222
Övriga kortfristiga fordringar		54 488	2 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	318 271	377 146
Summa kortfristiga fordringar		3 159 174	2 755 026
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Bank	Not 15	90 332	90 062
Summa kassa och bank		90 332	90 062
Summa omsättningstillgångar		3 249 506	3 845 088
Summa tillgångar		64 916 003	62 849 349

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 023 988	3 023 988
Fond för yttre underhåll	3 345 079	2 800 775
Summa bundet eget kapital	6 369 067	5 824 763
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 361 299	4 692 175
Årets resultat	2 475 214	2 213 429
Summa fritt eget kapital	8 836 513	6 905 603
Summa eget kapital	15 205 580	12 730 366
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 43 290 293	44 431 401
Summa långfristiga skulder	43 290 293	44 431 401
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 201 108	4 474 748
Medlemmarnas inre fond	Not 17 9 261	9 261
Leverantörsskulder	1 104 723	345 837
Aktuell skatteskuld	58 780	35 274
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 9 986	-36 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 036 272	858 707
Summa kortfristiga skulder	6 420 130	5 687 582
Summa skulder	49 710 423	50 118 983
Summa eget kapital och skulder	64 916 003	62 849 349

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 64 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4%.

Årets avskrivning på markanläggning uppgår genomsnittligt till 6,8%

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst

8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 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, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 009 904	7 853 196
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 950	50 250
	Årsavgift konsumtionsavgift el, laddstolpar	871	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	180 420	180 420
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 053	25 451
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	740	1 105
		8 267 938	8 110 422
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	74 266
		0	74 266
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-423 611	-514 774
	El	-121 311	-237 991
	Uppvärmning el	-531 597	-359 576
	Vatten	-102 156	-130 162
	Renhållning	-196 573	-188 879
	TV, bredband, iptelefoni	-190 095	-196 452
	Obligatoriska besiktningar	-10 683	-5 563
	Serviceavtal	-167 039	-103 292
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-310 181	-362 802
	Förvaltningskostnader	-368 946	-373 798
	Försäkringar	-244 690	-229 470
	Fastighetsskatt	-595 998	-572 487
	Övriga driftskostnader	-46 946	-55 830
		-3 309 828	-3 331 075
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-10 775
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 753	-30 058
	Föreningsverksamhet	0	-3 250
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-331	-3 698
	Konsulter	-65 710	-132 397
	Förbrukningsinventarier	-1 380	0
	Medlemsavgifter HSB	-49 090	-49 090
	Stämma och styrelse	-30 047	-31 201
		-171 811	-260 469

Not 6 Underhåll enligt plan

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-56 328
Underhåll installationer	-117 883	-123 219
Underhåll mark och utemiljö	-13 813	-28 125
	-131 695	-207 672

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-175 938	-194 490
Övriga arvoden	-7 760	-6 784
Revisionsarvode	-4 200	-4 200
Sociala avgifter	-44 581	-44 970
	-232 479	-250 444

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 000 715	-995 217
Markanläggningar	-178 205	-168 486
Inventarier	0	-1 519
	-1 178 920	-1 165 221

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
Akkumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 022 350	70 350 711			
	Omklassificering investering byggnader, värmejustering	137 453	1 671 639			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 000	2 744 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 889 501	2 236 784			
	Omklassificering investering markanläggning, stödmur	291 578	652 718			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 084 882	77 655 852			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-18 263 204	-17 267 987			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 000 715	-995 217			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-389 929	-221 443			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-178 205	-168 486			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 832 053	-18 653 133			
	Utgående bokfört värde	58 252 829	59 002 719			
	Bokförda värden byggnader	52 895 884	53 759 146			
	Bokförda värden mark	2 744 000	2 744 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 612 944	2 499 572			
	Fastighetsbeteckning: Barken 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1985	55 077 000	29 707 000	84 784 000	84 784 000
	Bostäder hyreshus	1985	32 000 000	11 400 000	43 400 000	32 200 000
			87 077 000	41 107 000	128 184 000	116 984 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering			3 841 157		0
	Omklassificering investering markanläggning , stödmur			-291 578		0
	Omklassificering investering byggnad, komplettering värmejustering			-137 453		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			3 412 126		0
Not 11	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			233 301		233 301
	Utgående anskaffningsvärden			233 301		233 301
	Ingående avskrivningar			-233 301		-231 782
	Årets avskrivningar			0		-1 519
	Utgående avskrivningar			-233 301		-233 301
	Utgående bokfört värde			0		0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Fonus	1 042	1 042
	1 542	1 542

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	83 132	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	45 478	0
Förutbetalad fastighetsförvaltning	147 717	0
Upplupna ränteintäkter	0	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 943	376 996
	318 270	377 146

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 15 Bank		
Swedbank	90 332	90 062
	90 332	90 062

Not 16 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	2,71%	2024-04-30	8 230 800	91 200
Stadshypotek AB	1,55%	2023-06-30	850 000	200 000
Stadshypotek AB	2,19%	2027-01-30	8 193 750	95 000
Stadshypotek AB	0,86%	2025-01-30	9 267 444	95 296
Stadshypotek AB	0,93%	2026-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,46%	2029-04-30	2 486 807	287 012
Stadshypotek AB	2,96%	2030-04-30	3 060 000	180 000
Swedbank Hypotek AB	0,91%	2024-09-25	3 100 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	2,43%	2023-05-28	2 302 600	23 740
			47 491 401	1 272 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				43 290 293
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				5 088 992
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				41 130 161
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			58 115 000	58 115 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			58 115 000	58 115 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	9 261	9 261
	<u>9 261</u>	<u>9 261</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	-38 655
Övriga kortfristiga skulder	9 986	2 410
	<u>9 986</u>	<u>-36 245</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	207 738	100 260
Upplupna räntekostnader	99 309	95 079
Upplupen revision	10 500	10 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	718 725	652 968
	<u>1 036 272</u>	<u>858 707</u>
Not 20 Eventualförpliktelser		
	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett		

Årsredovisningen är digitalt signerad av

.....
Elin Söderholm

.....
Elinor Lindström

.....
Eva Jibbefors

.....
Fredric Pettersson

.....
Helena Lindstedt

.....
Jonnie Roupé

.....
Lena Porgerus

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
Erika Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandaskogen i Nynäshamn, org.nr. 716417-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att 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 Sandskogen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erika Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ELINOR LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:04:48



EVA JIBBEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:06:59



LENA PORGERUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:11:13



HELENA LINDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:52:49



ELIN SÖDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:34:19



FREDRIC PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:59:32



JONNIE ROUPÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:00:59



ERIKA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:35:57



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:25:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ERIKA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:37:46



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:26:53



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.