ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Framåt i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Framåt i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0337 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-07.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grankotten Mindre 15	1937-12-20	1937
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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	882
8	p-platser	0
Totalt 29 objekt		**882**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Lang	Ordförande	2017-06-06	
Eivor Midelf	Ledamot	2020-07-01	2022-06-03
Lena Porgerus	Ledamot	2019-05-21	
Leif Carlsson	Ledamot	2016-11-16	
Jonas Andersson	Ledamot	2019-05-23	
Anna Lindberg	Ledamot	2021-07-08	
Melissa Jacobsson	Ledamot	2022-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Carlsson, Jonas Andersson och Anna Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eivor Midelf, Leif Carlsson, Jonas Andersson, Roland Lang, Anna Lindberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Veronika Biro vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Eivor Midelf och Barbro Ekfeldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:Föreningen har utfört underhåll enligt underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Planerat underhåll kommer utföras enligt föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	255	375	429	387
Skuldsättning, kr/kvm	7 285	7 447	7 618	7 780	7 936
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	394	377	346	366	354
Driftskostnad, kr/kvm	696	772	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 288	1 288	1 288	1 288	1 288
Totala intäkter, kr/kvm	1 299	1 300	1 300	1 153	1 296
Nettoomsättning, tkr	1 145	1 147	1 146	1 153	1 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	−309	75	96	96
Soliditet, %	20	19	22	21	20

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.

Transaktion 09222115557493240132 Signerat RL, LC, LP, MJ, AL, JA, VB, JGBA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	27 490	0	0	27 490
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	640 385	0	80 000	720 385
S:a bundet eget kapital, kr	**667 875**	**0**	**80 000**	**747 875**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 267 273	−308 633	−80 000	878 640
Årets resultat, kr	−308 633	308 633	17 772	17 772
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**958 640**	**0**	**−62 228**	**896 412**
S:a eget kapital, kr	**1 626 515**	**0**	**17 772**	**1 644 287**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	958 540
Årets resultat, kr	17 772
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**896 312**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**896 312**

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

Transaktion 09222115557493240132 Signerat RL, LC, LP, MJ, AL, JA, VB, JGBA

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 297	1 146 831
Summa rörelseintäkter		**1 145 297**	**1 146 831**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-621 057	-680 960
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 808	-41 597
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-277 849
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 905	-92 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 939	-255 939
Summa rörelsekostnader		**-1 004 708**	**-1 349 336**
Rörelseresultat		**140 589**	**-202 506**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 659	842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 836	-106 289
Övriga finansiella poster	Not 8	-640	-680
Summa finansiella poster		**-122 817**	**-106 127**
Årets resultat		**17 772**	**-308 633**

Transaktion 09222115557493240132 Signerat RL, LC, LP, MJ, AL, JA, VB, JGBA

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 465 533	6 721 472
Summa materiella anläggningstillgångar		6 465 533	6 721 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 466 033**	**6 721 972**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		63 271	10 087
Avräkningskonto HSB		1 709 569	1 669 532
Övriga kortfristiga fordringar		20 297	18 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 226	44 293
Summa kortfristiga fordringar		1 837 364	1 742 748
Kassa		0	2 000
Bank	Not 12	500	500
Summa kassa och bank		500	2 500
Summa omsättningstillgångar		**1 837 864**	**1 745 248**
Summa tillgångar		**8 303 898**	**8 467 221**

Transaktion 09222115557493240132 Signerat RL, LC, LP, MJ, AL, JA, VB, JGBA

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		27 490	27 490
Fond för yttre underhåll		720 385	640 385
Summa bundet eget kapital		747 875	667 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		878 640	1 267 273
Årets resultat		17 772	-308 633
Summa fritt eget kapital		896 412	958 640
Summa eget kapital		**1 644 287**	**1 626 515**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 779 850	4 636 409
Summa långfristiga skulder		4 779 850	4 636 409
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 645 468	1 931 877
Medlemmarnas inre fond	Not 14	17 245	17 245
Leverantörsskulder		70 253	66 824
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 124	1 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	142 671	187 266
Summa kortfristiga skulder		1 879 761	2 204 297
Summa skulder		**6 659 611**	**6 840 706**
Summa eget kapital och skulder		**8 303 898**	**8 467 221**

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 10-65 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Markanläggningar
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-22 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 taxeringsvädet för lokaldelen

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföreteg, 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 136 292	1 136 292
	Hyresintäkt garage och bilplatser	7 200	7 125
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	966	2 139
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	839	1 275
		1 145 297	**1 146 831**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-25 135	-72 004
	El	-35 157	-22 374
	Uppvärmning	-190 347	-199 386
	Vatten	-122 183	-110 825
	Renhållning	-26 114	-29 998
	TV, bredband, iptelefoni	-24 472	-23 773
	Obligatoriska besiktningar	0	-11 250
	Serviceavtal	-6 500	-9 814
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-33 987	-46 245
	Förvaltningskostnader	-93 440	-93 103
	Försäkringar	-25 972	-24 356
	Fastighetsskatt	-31 899	-28 860
	Övriga driftskostnader	-5 851	-8 972
		-621 057	**-680 960**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 000	-10 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-965	-2 145
	Förbrukningsinventarier	0	-9 051
	Medlemsavgifter HSB	-10 870	-10 870
	Stämma och styrelse	-7 973	-9 281
		-30 808	**-41 597**

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-68 125
	Underhåll tvättstuga	0	-52 294
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-92 375
	Underhåll installationer	0	-65 055
		0	**-277 849**

Not 6	Personalkostnader	Not 15	
	Arvode till styrelsen	-65 594	-58 674
	Övriga arvoden	-9 100	-13 100
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-19 211	-18 218
		-96 905	**-92 992**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-181 478	-181 478
	Markanläggningar	-74 461	-74 461
		-255 939	**-255 939**

Not 8	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	**-640**	**-680**
		-640	**-680**

Transaktion 09222115557493240132 Signerat RL, LC, LP, MJ, AL, JA, VB, JGBA

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 108 754	9 108 754
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 489 212	1 489 212
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 609 966**	**10 609 966**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 601 410	-3 419 931
	Årets avskrivningar byggnader	-181 478	-181 478
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-287 084	-212 623
	Årets avskrivningar markanläggningar	-74 461	-74 461
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 144 433**	**-3 888 494**
	Utgående bokfört värde	**6 465 533**	**6 721 472**
	Bokförda värden byggnader	5 325 866	5 507 344
	Bokförda värden mark	12 000	12 000
	Bokförda värden markanläggningar	1 127 668	1 202 128

Fastighetsbeteckning: Grankotten mindre 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	10 000 000	3 330 000	13 330 000	9 620 000
		10 000 000	**3 330 000**	**13 330 000**	**9 620 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	**500**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 226	44 293
		44 226	**44 293**

Not 12	Bank		
	Nordea	500	500
		500	**500**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-06-16	1 335 000	30 000
Nordea Hypotek AB	3,63%	2027-05-16	1 788 909	51 484
Nordea Hypotek AB	1,55%	2023-05-17	1 512 500	10 000
Nordea Hypotek AB	1,55%	2025-05-13	1 788 909	51 484
			6 425 318	**142 968**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 779 850**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	571 872
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 710 478

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 191 642	7 191 642
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 191 642	7 191 642

Not 14	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	17 245	17 245
		17 245	**17 245**

Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	4 124	1 085
		4 124	**1 085**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 677	30 771
	Upplupna räntekostnader	15 133	9 642
	Upplupen revision	11 000	10 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 861	72 747
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63 606
		142 671	**187 266**

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Inga väsntliga händelser

Denna årssredovisningen är elektroniskt signerad av

Anna Lindberg Jonas Andersson Leif Carlsson

Lena Porgerus Melissa Jacobsson Roland Lang

Vår revisionsberättelse har avgivits

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Veronika Biró
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Framåt i Nynäshamn, org.nr. 712400-0337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framåt 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.

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. 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.

Transaktion 09222115557493698843 Signerat VB, JGBA

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 Framåt 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 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 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

Veronika Biro
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ROLAND LANG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:48:38

LEIF CARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 01:34:52

LENA PORGERUS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 12:08:35

MELISSA JACOBSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:14:58

ANNA LINDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:03:00

JONAS ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:19:18

VERONIKA BIRÓ
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:14:20

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 14:28:55

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

VERONIKA BIRÓ
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:15:29

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 14:29:57

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.