



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Odlaren i Tumba

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Odlaren i Tumba med säte i Botkyrka org.nr. 716420-0631 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 1987 och fastigheten förvärvades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Odlaren 10		1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1211
6	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 29 objekt		1211

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Westman	Ordförande	2018-06-14	
Anne-Marie Rudolf	Ledamot	2021-05-11	2022-05-16
Mona Holgersson	Ledamot	2017-06-20	
Minna Borgh	Ledamot	2022-05-16	
Annica Åström Nilsson	Ledamot	2019-11-10	
Emilie Larsdott Stridh	Ledamot	2021-08-24	2023-03-09
Jonas Hildeby	Suppleant	2021-08-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kent Westman och Mona Holgersson och då Annica Nilsson och Enillie Stridh har avflyttat ska nya ledamöter väljas in istället för dem.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Westman, Mona Holgersson, Annica Nilsson, Emilie Larsdott Stridh, Minna Borgh.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

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

Valberedning har varit: Annette Rydell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 11 st 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Målning av fasigheterna 2000,2010,2022

Ny udercentral till fjärrvärmen

Ny ventilation samt spiskåpor

Nya garagportar eldrivna

Nya tak på hela fatgheten

Nya ytterdörrar

Målning av tak på garagelängan samt föråden

Oljning av staket vid parkering samt utanför 2a-2d

Nya planterngar i rabatterna

Vårstädning med container

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

Våran planering om ekonomin tillåter, att byta fönstren samt att lösa vissa lån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	364	425	418	364	352
Skuldsättning, kr/kvm	9 019	9 533	9 641	9 744	9 434
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	161	153	135	155	176
Driftskostnad, kr/kvm	371	331	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	954	954	954	954	954
Totala intäkter, kr/kvm	913	909	910	991	986
Nettoomsättning, tkr	1 105	1 101	1 102	1 200	1 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	206	-153	-148	98
Soliditet, %	19	18	16	17	18

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	774 004	0	0	774 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	649 479	0	77 168	726 647
S:a bundet eget kapital, kr	1 423 483	0	77 168	1 500 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	875 517	205 634	-77 168	1 003 983
Årets resultat, kr	205 634	-205 634	49 506	49 506
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 081 151	0	-27 662	1 053 489
S:a eget kapital, kr	2 504 634	0	49 506	2 554 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 832 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	1 081 151
Årets resultat, kr	49 506
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 053 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 053 489

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

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>1 105 069</u>	<u>1 101 219</u>
Summa rörelseintäkter		1 105 069	1 101 219

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-449 339	-401 349
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 822	-24 133
Underhåll enligt plan	Not 5	-92 832	-10 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-4 662	-4 074
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-298 093</u>	<u>-298 093</u>
Summa rörelsekostnader		-878 748	-738 399

Rörelseresultat**226 321** **362 820****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 593	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 308	-157 896
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-100</u>	<u>-100</u>
Summa finansiella poster		-176 815	-157 186

Årets resultat**49 506** **205 634**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 14	12 789 635	13 087 728
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 789 635	13 087 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 790 135	13 088 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 416	60
Avräkningskonto HSB		396 559	972 631
Övriga kortfristiga fordringar		7 483	7 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 112	61 558
Summa kortfristiga fordringar		466 569	1 041 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		866 569	1 041 724
Summa tillgångar		13 656 704	14 129 953

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		774 004	774 004
Fond för yttre underhåll		726 647	649 479
Summa bundet eget kapital		1 500 651	1 423 483
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 003 983	875 517
Årets resultat		49 506	205 634
Summa fritt eget kapital		1 053 489	1 081 151
Summa eget kapital		2 554 140	2 504 635
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 072 008	7 525 000
Summa långfristiga skulder		9 072 008	7 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 850 000	4 020 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	543	543
Leverantörsskulder		40 348	44 048
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 210	1 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	137 455	33 847
Summa kortfristiga skulder		2 030 556	4 100 318
Summa skulder		11 102 564	11 625 318
Summa eget kapital och skulder		13 656 704	14 129 953

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 40 år.

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 fastigheter 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 fastighetsskatt 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	1 155 600	1 155 600
	Årsavgiftsrabatt	-96 300	-96 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	39 620	39 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 798	1 898
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	351	61
		1 105 069	1 101 219
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-61 921	-36 887
	El	-38 069	-30 610
	Uppvärmning	-117 744	-114 118
	Vatten	-39 194	-40 292
	Renhållning	-25 859	-23 342
	TV, bredband, iptelefoni	-14 325	-13 913
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-23 669	-11 795
	Förvaltningskostnader	-63 746	-64 441
	Försäkringar	-36 928	-30 334
	Fastighetsskatt	-21 266	-20 426
	Övriga driftskostnader	-6 618	-15 190
		-449 339	-401 349
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 675	-9 925
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 198	-952
	Föreningsverksamhet	-619	-2 058
	Kontorsutrustning och -material	-517	-434
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-540	-539
	Medlemsavgifter HSB	-7 580	-7 580
	Stämma och styrelse	-3 693	-2 644
		-33 822	-24 133
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-7 832	0
	Underhåll tak	-85 000	-10 750
		-92 832	-10 750
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode sammanträdesersättning HSB-ledamot	-4 662	-4 074
		-4 662	-4 074
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-289 722	-289 722
	Markanläggningar	-8 372	-8 372
		-298 093	-298 093
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Avikostnader	-100	-100
		-100	-100

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 522 686	15 522 686			
	Ingående anskaffningsvärde mark	320 000	320 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	334 875	157 339			
	Årets investering markanläggning	0	177 536			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 177 561	16 177 561			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 073 594	-2 783 872			
	Årets avskrivningar byggnader	-289 722	-289 722			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 239	-7 867			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-8 372	-8 372			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 387 926	-3 089 833			
	Utgående bokfört värde	12 789 635	13 087 728			
	Bokförda värden byggnader	12 159 370	12 449 092			
	Bokförda värden mark	320 000	320 000			
	Bokförda värden markanläggningar	310 264	318 636			
	Fastighetsbeteckning:	Odlaren 10				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1988	13 400 000	5 600 000	19 000 000	14 500 000
			13 400 000	5 600 000	19 000 000	14 500 000
Not 10	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärden	18 655	18 655			
	Utgående anskaffningsvärden	18 655	18 655			
	Ingående avskrivningar	-18 655	-18 655			
	Utgående avskrivningar	-18 655	-18 655			
	Utgående bokfört värde	0	0			
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	0	29 599			
	Upplupna ränteintäkter	345	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 767	31 959			
		60 112	61 558			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån	1,50%	2023-03-23	200 000	0	
	Placering HSB 3 mån	1,50%	2023-04-01	200 000	0	
				400 000	0	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,02%	2025-08-15	4 775 000	100 000
SBAB	1,47%	2023-12-06	1 750 000	25 000
SBAB	4,18%	2026-09-10	3 397 008	0
SBAB	1,36%	2024-10-11	1 000 000	0
			10 922 008	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 797 008**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 500 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 297 008

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 145 000	12 145 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 145 000	12 145 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	543	543
Uttag	0	0
	543	543

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 210	1 880
	2 210	1 880

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 248	21 403
Upplupna räntekostnader	0	54
Upplupen revision	10 700	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 507	2 990
	137 455	33 847

Not 18 Eventualförpliktelser

Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Annica Nilsson

Jonas Hildeby

Kent Westman

Minna Borgh

Mona Holgersson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Mattias Jansson
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Odlaeren i Tumba, org.nr. 716420-0631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Odlaeren i Tumba 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Odlaren i Tumba 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Tumba

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KENT WESTMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:54:36



ANNICA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:08:51



MONA HOLGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:12:41



MINNA BORGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:10:26



JONAS HILDEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 11:58:11



MATTIAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:09:09



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 08:26:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MATTIAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:10:29



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 08:28:10



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.

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 star något i årsredovisningen.