



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Emaljaren i Kallhäll

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll med säte i Järfälla org.nr. 713200-0188 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 7:11	1962-06-25	1964
Järfälla Kallhäll 7:6	1962-06-25	1964
Järfälla Kallhäll 7:7	1962-06-25	1900 och 1964
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
115	lokaler (hyresrätt, inkl. förråd)	732
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19112
223	p-platser	0
Totalt 614 objekt		19844

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 92 st 3 rok, 92 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Ejderos	Ordförande	2021-05-31	
Kari Ahokas	Ledamot	2020-06-15	
Johan Bergsten	Ledamot	2018-05-22	2022-05-17
Eva Ingstrand	Ledamot	2022-05-17	
Michael Murica	Ledamot	2022-05-17	
Emil Nilsson	Ledamot	2021-05-31	2022-05-17
Filip Reinholdsson	Ledamot	2021-05-31	2022-09-07
Simon Ferreira Sjöström	Suppleant	2022-05-17	
Nathalie Oscarsson	Ledamot	2021-05-31	
Rasmus Wenngren	Ledamot	2021-05-31	
Anton Larsson	Ledamot	2022-05-17	
Elin Hemmati	Ledamot	2021-05-31	
Per Arne Allensten	Suppleant	2021-05-31	
Linda Asplund	Suppleant	2021-05-31	2022-05-17
Jenny Westerholm	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Nathalie Oscarsson

Rasmus Wenngren

Elin Hemmati

Per-Arne Allensten

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Markus Ejderos, Michael Murica, Emil Nilsson, Nathalie Oscarsson, Rasmus Wenngren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Marita Axelsson med Sven Arne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Wolff Gripfelt (sammankallande), Britt-Marie Forsman, Nina Björkqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 47 medlemmar, tre representerade med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 maj 2022 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Följande åtgärder har utförts de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2011	En omfattande renovering av fasad, fönster och balkonger stod klar
2011	LED-belysning till entréer och våningsplan
2013	Renovering av fritidslokalen
2014	Nytt ventilationssystem
2015	Ny lekplats
2015	Nytt låssystem
2015	Energisnål belysning på vinden
2016	Ett förråd för mopeder/MC inrättades.
2017	Stambytet, som påbörjades i februari 2016, har avslutats.
2017	Relining av rör i bottenplattan
2019	Hissbyte, som påbörjade september 2018, har avslutats
2019	Ommålning av våningsplan
2020	Installation av innegivare i varje lägenhet med syfte att reglera värmesystemet
2021	Målning av golv och väggar i alla passager och gemensamma utrymmen samt installation av plåtdörrar till det som tidigare använts som biltvättshall.
2021	Installation av kärl för källsortering och matavfallshantering med start 2022
2022	Skåp för farligt avfall har installerats i samma utrymme som för el-avfall
2022	Översyn av rabatter
2022	Översyn av samtliga skyddsrum

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

Årtal	Ändamål
2023	Upprustning av skyddsrum
2023	Ny klätterställning till lekplats istället för tåget som utgjorde en säkerhetsrisk
2023	Gungälgen i lekparken kommer att tas bort och ersättas med liknande/annat
2023	Nya säkerhetsdörrar till cykel/barnvagnsförråd och sopsugsrum
2023	Nytt lås yckelsystem för alla gemensamma dörrar i fastigheten
2024	Installation av laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 343 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	360	330	365	374
Skuldsättning, kr/kvm	5 121	5 276	5 991	6 152	5 961
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	149	139	109	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	463	401	412	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	785	785	785	785	785
Totala intäkter, kr/kvm	805	812	806	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 065	16 114	15 988	15 887	15 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 829	3 311	1 885	1 466	-3 342
Soliditet, %	28	27	23	22	21

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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	2 190 970	0	0	2 190 970
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 639 489	0	-61 062	10 578 427
S:a bundet eget kapital, kr	12 830 459	0	-61 062	12 769 397
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 170 096	3 310 680	61 062	26 541 838
Årets resultat, kr	3 310 680	-3 310 680	1 829 043	1 829 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 480 776	0	1 890 105	28 370 881
S:a eget kapital, kr	39 311 235	0	1 829 043	41 140 278

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 001 kr samt ianspråktagande skett med 252 063 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	26 541 838
Årets resultat, kr	1 829 043
Reservation till underhållsfond, kr	-730 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 785
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 863 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	27 863 666

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

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

*

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 064 717	16 113 910
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 764 907	-7 452 836
Övriga externa kostnader	Not 3	-221 588	-245 336
Planerat underhåll		-222 785	-252 063
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 665	-273 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 574 636	-3 574 636
Summa rörelsekostnader		-13 042 582	-11 798 492
Rörelseresultat		3 022 135	4 315 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 751	11 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 198 843	-1 016 496
Summa finansiella poster		-1 193 092	-1 004 738
Årets resultat		1 829 043	3 310 680

* Vissa siffror i jämförelseår 2021 stämmer inte med tidigare årsredovisning pga. ändrad kontoplan, i.o.m. fusionen mellan HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Balansräkning **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 137 878 923 141 453 559

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

137 878 923 141 453 559

Summa anläggningstillgångar

137 878 923 141 453 559

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-599 6 297

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 109 403 4 741 879

Övriga fordringar

Not 9 15 610 143 026

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 647 592 358 300

7 772 007 5 249 502

Kassa och bank

Not 11 591 948 516 061

Summa omsättningstillgångar

8 363 955 5 765 562

Summa tillgångar**146 242 878 147 219 122**

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 190 970	2 190 970
Yttre underhållsfond		10 578 427	10 639 489
		<u>12 769 397</u>	<u>12 830 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 541 838	23 170 096
Årets resultat		1 829 043	3 310 680
		<u>28 370 881</u>	<u>26 480 776</u>
Summa eget kapital		<u>41 140 278</u>	<u>39 311 235</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	76 678 080	57 219 346
		<u>76 678 080</u>	<u>57 219 346</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 519 346	47 478 080
Leverantörsskulder		374 008	823 221
Fond för inre underhåll		322 426	325 147
Övriga skulder	Not 14	55 875	54 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 152 866	2 008 060
		<u>28 424 521</u>	<u>50 688 541</u>
Summa skulder		105 102 601	107 907 887
Summa eget kapital och skulder		<u>146 242 878</u>	<u>147 219 122</u>

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 829 043	3 310 680
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 574 636	3 574 636
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 403 679	6 885 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-154 980	-133 087
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-305 286	221 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 943 412	6 973 920
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-14 196 399
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-14 196 399
Årets kassaflöde	2 443 412	-7 222 479
Likvida medel vid årets början	5 257 939	12 480 419
Likvida medel vid årets slut	7 701 351	5 257 939

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

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 997 948	14 997 948
Individuell mätning el	12 354	9 174
Hyror	893 675	987 146
Övriga intäkter	160 740	119 642
Bruttoomsättning	16 064 717	16 113 910
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 596 745	1 792 356
Reparationer	491 397	466 646
El	1 322 067	937 541
Uppvärmning	1 051 409	1 177 220
Vatten	612 044	654 552
Sophämtning	965 763	701 288
Fastighetsförsäkring	267 439	263 498
Kabel-TV och bredband	111 292	111 216
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	455 364	439 434
Förvaltningsarvoden	834 054	848 223
Övriga driftkostnader	57 334	60 862
	8 764 907	7 452 836
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	38 692	41 884
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 253	8 762
Administrationskostnader	54 205	84 698
Extern revision	25 900	25 883
Konsultkostnader	1 134	4 703
Medlemsavgifter	79 405	79 405
	221 588	245 336
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	180 100	190 500
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	58 065	57 621
Övriga personalkostnader	0	5 000
	258 665	273 621
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 341	11 541
Ränteintäkter skattekonto	75	0
Övriga ränteintäkter	2 335	217
	5 751	11 758
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 198 006	1 015 966
Övriga räntekostnader	837	530
	1 198 843	1 016 496

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	183 928 984	183 928 984
Anskaffningsvärde mark	1 507 636	1 507 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 436 620	185 436 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 983 060	-40 408 424
Årets avskrivningar	-3 574 636	-3 574 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 557 696	-43 983 060
Utgående bokfört värde	137 878 923	141 453 559
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	166 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 560 000	2 623 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 052 000	1 052 000
Summa taxeringsvärde	313 612 000	235 675 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 835	182 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 835	-182 835
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	75	111 561
Skattefordran	15 535	31 465
	15 610	143 026
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	647 592	358 300
	647 592	358 300
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	591 948	516 061
	591 948	516 061

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788932320	0,69%	2023-09-01	9 019 346	0
Stadshypotek AB	353665	1,01%	2023-03-01	14 000 000	0
Stadshypotek AB	466726	0,50%	2024-12-30	34 200 000	2 500 000
Stadshypotek AB	552534	2,26%	2025-04-30	21 520 276	0
Stadshypotek AB	552536	2,26%	2025-04-30	23 457 804	0
				102 197 426	2 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					89 697 426
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					76 678 080
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				126 016 000	126 016 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				25 519 346	47 478 080
				25 519 346	47 478 080
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				39 000	39 000
Momsskuld				16 875	15 032
				55 875	54 032
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				183 794	115 571
Förutbetalda hyror och avgifter				1 358 912	1 414 834
Övriga upplupna kostnader				610 160	477 655
				2 152 866	2 008 060
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anton Larsson

Elin Hemmati

Eva Ingstrand

Kari Ahokas

Markus Ejderos

Michael Murica

Nathalie Oscarsson

Rasmus Wenngren

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Marita Axelsson
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll, org.nr. 713200-0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS EJDEROS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:28:29



KARI AHOKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:01:11



RASMUS WENNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:16:32



MICHAEL MURICA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:39:25



EVA INGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:39:42



ANTON LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:00:40



NATHALIE OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:41:03



ELIN HEMMATI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 20:56:06



MARITA AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:53:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:58:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:54:51



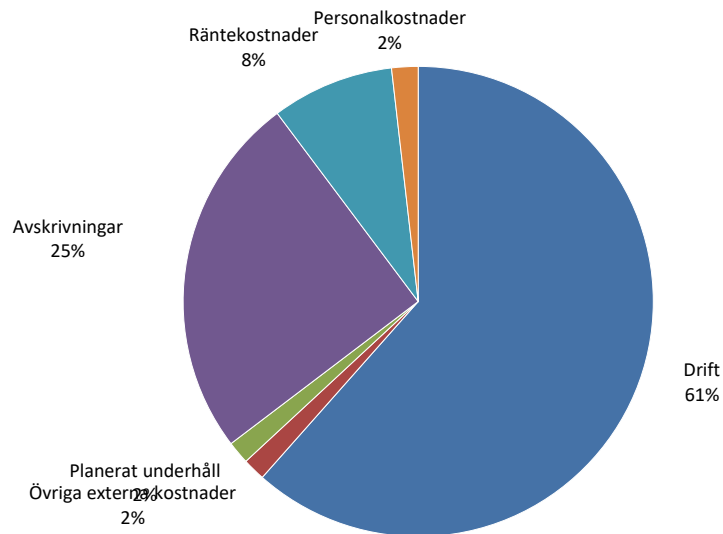
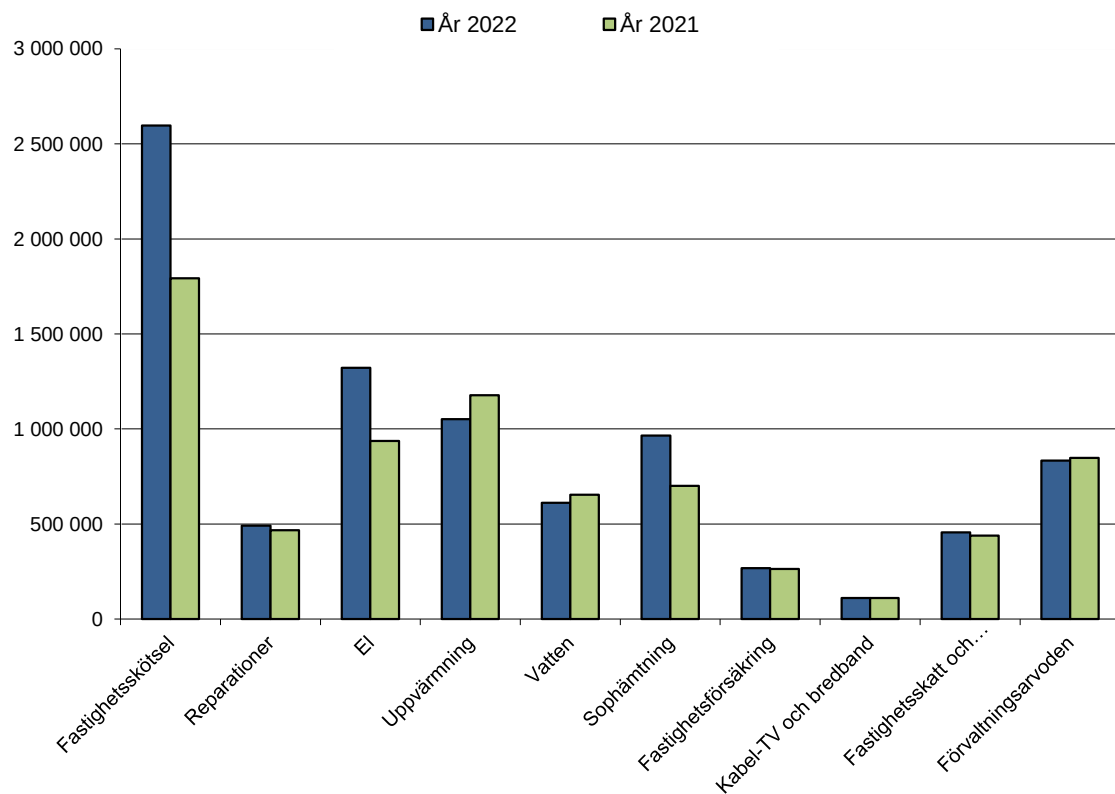
KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:44:26



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

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.

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 står något i årsredovisningen.