



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bagarby i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0099 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 2021-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Tefatet 1	1965-01-01	1965 och 1967
Sollentuna Tekannan 1	1965-01-01	1965
Sollentuna Tekoppen 1	1965-01-01	1965
Sollentuna Tesilen 1	1965-01-01	1965

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa, i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingick i föreningens försäkring till och med 2022-12-31 men styrelsen tog bort det pga höga kostnader.

Antal	Benämning	Total yta m ²
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11610
61	garageplatser	0
28	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	193
Totalt 200 objekt		11803

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 4 rok, 52 st 5 rok.

Av föreningens 28 p platser är 6 stycken utrustade med laddboxar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Grossman	Ordförande	2020-09-10	
Gunilla Beijer	Ledamot	2022-05-17	
Gunilla Beijer	Suppleant	2021-05-18	2022-05-17
Pär Ryefalk	Ledamot	2022-05-17	
Pär Ryefalk	Suppleant	2021-05-18	2022-05-17
Issam El-Bidawi	Ledamot	2021-05-18	
Niklas Lund	Ledamot	2017-05-12	2022-05-17
Jonny Thorén	Ledamot	2020-09-01	2022-05-25
Claire Micaux	Ledamot	2021-05-18	2022-05-17
Alexandra Behnam	Ledamot	2022-05-17	
Charlotte Runnhagen	Suppleant	2022-05-17	
Therese Wallin	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Grossman, Alexandra Behnam, Gunilla Beijer, Therese Wallin och Charlotte Runnhagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 hållit 15 protokollförda sammanträden, och dessemellan hanterat många frågor på driftsmöten, leverantörmöten, arbetsgruppsmöten och andra typer av möten. E-post och telefon är till en stor hjälp vid styrelsens interna kommunikation och används även vid beslutsfattande. Alla viktiga beslut och möten har protokollförts.

Firmatecknare har varit: Gunilla Beijer, Pär Ryefalk, Niklas Lund, Claire Micaux, Alexandra Behnam, Daniel Grossman.

Firman tecknas enligt ovan av stadgar från 2021.

Revisorer har varit: Urban Doverot med Agneta Hägglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Olof Kjellberg (sammankallande), Lars Olof Kjellberg samt Jonas Alvhammar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 33 medlemmar samt 8 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 2,5% från den 1/1 2022, sedan höjdes avgifterna med 15% från den 1/1 - 2023.]

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0099 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Fastigheter

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 2021-12-06. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.
En större fastighetsbesiktning planeras att utföras under 2023.

Överlåtelse

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under 2022. För de 5 lägenheter som sålts på öppna marknaden har det genomsnittliga överlåtelsepriset varit 41.675 kr/m².

2021 uppgick antalet överlåtelse till 10 st (45.544 kr/m²).
2020 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (39.640 kr/m²).
2019 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (45.234 kr/m²).
2018 uppgick antalet överlåtelse till 3 st (37.794 kr/m²).
2017 uppgick antalet överlåtelse till 2 st (38.496 kr/m²).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Panelbyte och målning av D-längan.
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 3 st lägenheter stambytt helt eller delvis.
- Byte av dörrar till soprum på Rådjurstigen.
- Byte av radiatorer och termostat i 9 st lägenheter.
- Installation av 6 st laddplatser för elbilar.
- OVK besiktning.
- Renovering utav boulebana samt trä sarg vid vippunga.

Miljöinsatser

- Lövhagen Mark & Trädgård har genomfört beskärning av träd och buskar samt stubbfräsning
- Containrar ställdes upp under städhelgen i maj och i oktober.
- Ett flertal lägenheter har fått sina radiatorer och termostater utbytta för att få effektivare system och bättre möjlighet till individuell justering av värmen i lägenheterna.

Säkerhet

- HSB har vid fyra tillfällen under året utfört egenkontroller för det systematiska brandskyddsarbetet i de allmänna utrymmena, vilket har inneburit kontroll av brandrisker, utrymningsvägar, nödljusarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare och brandvarnare.

Medlemsinformation

- Medlemmarna har under året fått information via 11 st Bagarbyblad.
- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och från HSB Norra Storstockholm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Planerade underhåll och investeringar**

Styrelsen planerar att projektera eller genomföra följande delar under 2023, i mån av ekonomiskt utrymme och tid.

- Stambyten i samband med renoveringar i lägenheterna
- Relining av föreningens huvudstammar
- Se över ytterbelysningen inom området
- Byte av fasadpanel samt målningsarbeten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits, varav 5 på öppna marknaden, och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	1	44	109	114	100
Skuldsättning, kr/kvm	1 010	1 031	1 052	380	380
Räntekänslighet, %	2	2	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	189	192	165	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	605	554	483	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	586	571	560	531	525
Totala intäkter, kr/kvm	622	606	560	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 332	7 140	7 063	6 805	6 686
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 416	-594	538	454	567
Soliditet, %	42	46	47	67	65

* En del siffror från 2019 och 2018 saknas. Dom är markerade med 0.

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	3 871 300	0	0	3 871 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 079 387	0	-280 172	3 799 215
S:a bundet eget kapital, kr	7 950 687	0	-280 172	7 670 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 070 532	-594 290	280 172	3 756 414
Årets resultat, kr	-594 290	594 290	-1 416 367	-1 416 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 476 242	0	-1 136 195	2 340 047
S:a eget kapital, kr	11 426 929	0	-1 416 367	10 010 562

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 799 692 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	3 756 413
Årets resultat, kr	-1 416 367
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	799 692
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 919 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 919 738

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 331 934	7 140 455
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 664 012	-6 021 490
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 708	-95 219
Planerat underhåll		-757 168	-500 172
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-383 783	-418 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 118	-612 033
Summa rörelsekostnader		-8 575 788	-7 647 028
Rörelseresultat		-1 243 854	-506 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 018	8 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-183 531	-96 656
Summa finansiella poster		-172 513	-87 717
Årets resultat		-1 416 367	-594 290

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 351 884	20 469 976
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	53 774	0
		<u>21 405 658</u>	<u>20 469 976</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 405 658</u>	<u>20 469 976</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		210	2 620
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 822 756	1 774 690
Övriga fordringar	Not 10	46 255	38 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	359 043	266 824
		<u>2 228 264</u>	<u>2 082 878</u>
Kassa och bank	Not 12	10 959	2 569 830
Summa omsättningstillgångar		<u>2 239 223</u>	<u>4 652 707</u>
Summa tillgångar		<u>23 644 881</u>	<u>25 122 684</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 871 300	3 871 300
Yttre underhållsfond	<u>3 799 215</u>	<u>4 079 387</u>
	7 670 515	7 950 687
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 756 414	4 070 532
Årets resultat	<u>-1 416 367</u>	<u>-594 290</u>
	2 340 047	3 476 242
Summa eget kapital	<u>10 010 562</u>	<u>11 426 929</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 923 175	12 172 875
Leverantörsskulder	489 467	472 229
Skatteskulder	90 514	69 874
Fond för inre underhåll	24 009	24 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 107 154</u>	<u>956 768</u>
	13 634 319	13 695 755
Summa skulder	13 634 319	13 695 755
Summa eget kapital och skulder	<u>23 644 881</u>	<u>25 122 684</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 416 367	-594 290
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	676 118	612 033
Kassaflöde från löpande verksamhet	-740 249	17 744
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 320	-35 250
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	188 264	168 186
Kassaflöde från löpande verksamhet	-649 305	150 680
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 611 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 611 800	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-249 700	-249 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 700	-249 700
Årets kassaflöde	-2 510 805	-99 020
Likvida medel vid årets början	4 344 519	4 443 539
Likvida medel vid årets slut	1 833 715	4 344 519

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 och har under året skrivits av med mellan 1,7 - 9% av anskaffningsvärdet.

Anläggnings-tillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,7	2084
Byggnader, dränering	Linjär	5	2034
Stambyte	Linjär	2	2063-2069
Ombyggnad tak	Linjär	4	2041
Markanläggningar	Linjär	5	2037
Garage, Miljöhus etc	Linjär	7	2032
Asfaltering	Linjär	4	2043
Inventarier	Linjär	9	2018
Brandtätning vindsutrymmen	Linjär	2	2069

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 8 874 kronor per småhus, samt statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 799 308	6 633 996
Individuell mätning el	4 424	0
Hyror	519 660	496 476
Övriga intäkter	31 215	18 112
Bruttoomsättning	<u>7 354 607</u>	<u>7 148 584</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 613	-8 129
Hyresförluster	-60	0
	7 331 934	7 140 455
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	881 178	756 187
Reparationer	1 255 171	838 838
El	201 646	116 581
Uppvärmning	1 637 421	1 757 645
Vatten	395 667	373 359
Sophämtning	502 373	483 998
Fastighetsförsäkring	217 036	210 716
Kabel-TV och bredband	214 108	200 633
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	958 392	928 941
Förvaltningsarvoden	384 770	329 647
Övriga driftkostnader	16 250	24 946
	6 664 012	6 021 490
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	971	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	186	2 390
Administrationskostnader	33 803	47 209
Extern revision	11 625	11 000
Konsultkostnader	9 219	0
Medlemsavgifter	38 904	34 620
	94 708	95 219
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	279 888	289 003
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	82 395	92 611
Övriga personalkostnader	6 500	21 500
	383 783	418 114
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	801	1 595
Ränteintäkter skattekonto	10 176	0
Övriga ränteintäkter	41	7 344
	11 018	8 939
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 079	96 376
Övriga räntekostnader	40 452	280
	183 531	96 656

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	26 946 536	26 946 536
Anskaffningsvärde mark	1 352 000	1 352 000
Årets investeringar	1 558 026	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 856 561	28 298 536
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 828 559	-7 216 526
Årets avskrivningar	-676 118	-612 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 504 677	-7 828 559
Utgående bokfört värde	21 351 884	20 469 976
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 826 000	106 826 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	145 908 000	145 908 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	252 734 000	252 734 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 063 812	1 063 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 063 812	1 063 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 063 812	-1 063 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 812	-1 063 812
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	53 774	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 774	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 255	38 744
	46 255	38 744
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	359 043	266 824
	359 043	266 824
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	10 959	2 569 830
	10 959	2 569 830

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758283863	3,09%	2023-09-12	4 485 000	0
Nordea	39758283871	3,09%	2023-09-12	7 438 175	249 700
				<u>11 923 175</u>	<u>249 700</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				10 674 675
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
	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			12 485 000	12 485 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			<u>11 923 175</u>	<u>12 172 875</u>
				11 923 175	12 172 875
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			20 488	8 534
	Förutbetalda hyror och avgifter			695 578	594 810
	Övriga upplupna kostnader			<u>391 088</u>	<u>353 424</u>
				1 107 154	956 768

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexandra Behnam

.....
Pär Ryefalk

.....
Daniel Grossman

.....
Gunilla Beijer

.....
Issam El-Bidawi

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bagarby i Sollentuna, org.nr. 714800-0099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bagarby i Sollentuna 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 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 Brf Bagarby i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

DANIEL GROSSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:33:46



PÄR RYEFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 06:38:31



ALEXANDRA BEHNAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 23:38:30



GUNILLA BEIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:33:28



ISSAM EL-BIDAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 20:02:36



URBAN DOVEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:58:57



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:56:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

URBAN DOVEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:02:55



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:57:47



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.