



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Optimus i Upplands Väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 716419-8462 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-17.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

| Fastighet                   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Upplands Väsby Vilunda 11:1 | 1989-01-01    | 1989                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 558                      |
| 10                       | lokaler (hyresrätt) inkl förråd       | 192                      |
| 55                       | garageplatser                         | 0                        |
| 70                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5387                     |
| <b>Totalt 139 objekt</b> |                                       | <b>6137</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 5 rok.

#### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       |
|------------------|------------|
| Stefan Niklasson | Ordförande |
| Per-Olof Bergman | Ledamot    |
| Ulla Bruckner    | Ledamot    |
| Ann Garpegård    | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Bruckner och Ann Garpegård, ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Olof Bergman, Ulla Bruckner, Ann Garpegård, Stefan Niklasson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stig-Gustav Björklund med Hans Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Edith Rodeby, sammankallande, Stefan Flender och Christer Holm, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 11/5 2022. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 3 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-28.

### Januari 2022

Filmning bottensulan, samtliga avloppsledningar. Väntar på att en tekniker går igenom filmen för att få en bekräftelse på att stammar etc. är ok.

### Februari 2022

Filmningen av avloppsdelarna är nu genomförd. Inga problem uppdagades.

Takbesiktningen, vi skall nu filma taket med drönare och på så vis få en bättre bild av hur vårt tak ser ut.

Okulära besiktning av vindar är genomförd, ingen fukt eller mögelangrepp upptäcktes.

Väsby persienner kommer att komplettera fönster samt tillbehör både i tvättstugor så väl som i mötesrummet/övernattningsslägenheten (färdigt).

OVK besiktningen är nu genomförd, en del åtgärder behövs ses över.

AVT arbetar med fläktar så väl som vårt brandskydd, detta för en total genomgång så att vi har bästa tänkbara system i drift.

Två nya butiker har nu öppnat, vi hälsar dem välkomna. Verksamheten består av livsmedel och nötter/bakverk.

### Mars 2022

Vattenskada på Kvarnvägen är nu snart iordninggjord.

Bokslutsmötet är nu genomfört, lite smärre justeringar gjordes.

Beslut skall tas V 11 angående årsmötet.

Nu börjar vi förbereda för våren på vår innergård.

Beslut nu tagit för årsmöte i föreningen 11/ 4 kl. 17.00 på vår innergård.

Seved och Markku samt Runa har tagit på sig att sköta både vattning, plocka sopor samt att köra med vår sopmaskin runt fastigheten.

Vill samtidigt tacka för den insats som de har gjort under vintersäsongen.

Garagestädning är nu bokad 5/4, genomförd.

### Maj 2022

OVK, en del problem kommer att åtgärdas.

Detta gäller så väl boende som fastighetens ansvar, beräknas vara klart juli-augusti.

Avloppsledning kommer att ses över på 2 olika delar där frågetecken har uppstått.

Takbesiktningen är nu genomförd utan några större ingrepp som behöver åtgärdas.  
Innergården är nu iordningställd efter flera olika turer.

#### Maj 2022

Årsmöte på vår innergård 11-5 kl. 17.00.

Årsmötet genomfört, styrelsen tackar för det massiva stöd som gavs.

Offert från Energioptimering AB inväntas på de åtgärder som vi behöver göra på våra tak.

Ann och Stefan har varit på Tryggare Väsby's seminarium angående oriktiga hyresförhållande.

Det visade sig att det förekommer mycket sådant inom landet, krafttag skall nu tas mot detta där Brf Optimus kommer att engagera sig fullt ut.

Ytterligare undersökning av avloppstam genomförs, detta för att undersöka om det finns behov av vattenfräsning på en stam.  
Markskötsel av innergården samt sopning och skräp plock runt vår fastighet sköts denna säsong av Runa, Seved och Markku.  
Tack!!

Flaggning den 29/5 Morsdag. Detta för att hedra alla fantastiska kvinnor.

Byte av förvaltare 1/6 till Sophie Öhman HSB.

#### Augusti 2022

Förhandlingar med nya leverantörer genomförs.

Energioptimering Mickael Abrahamsson tar från och med 1 oktober över driftunderhåll av våra solceller, luftåtervinning samt bergvärmepumpar.

De har ansvar för drift, skötsel samt anmälningsplikten till Miljö och hälsa.

De sköter även filterbyten samt rengöring av solcellspaneler. OVK besiktning som kommer vara helt klart under oktober månad.

Nya på totalstäd i föreningen blir Ready Steady Clean, Jens Berndtson, detta från den 1 oktober.

Vi har genom dessa båda leverantörer dessutom framförhandlat ett lägre pris utan att därför sänka våra krav. I stället får vi ytterligare väl genomförda åtgärder.

#### September 2022

Nu har vi bokat en ekonom för att kunna upprätta budget för 2023.

Styrelsen jobbar hela tiden med att se över intäkter så väl som kostnader.

Våra kostnader ökar både då lån skall omförhandlas samt energikostnaden i sin helhet. Med tanke på läget inom energiområdet är vi glada för de ansträngningar som vi gjort för energibesparing.

Vi väntar på att Axema skall återkomma med hur styrningen av tvättstugor skall fungera, i dagsläget har tråkigt nog detta med tider missbrukats. Detta ökar inte minst energiåtgång samt vattenförbrukningen.

Inför nästa år måste vi alla tänka på hur mycket växter vi vill ha ute då detta drar mycket vatten.

Vi har även bokat in Seved, Markko och Stefan för att sköta både snöskottning så väl som sandning.

Tack till Lasse Eriksson för hjälp med målning runt fastigheten.

#### Återvinningsrummet

Sorligt nog har vi blivit tvungna att begränsa öppettider nu under en period.

Detta på grund av felsorteringar, miljöfarligt avfall etc. som hamnat där och som inte är tillåtet.

Färger, lösningsmedel etc., tvättmaskiner, torktumlare, spisar och kyl/ frys måste man själv forsla bort.

Vi hoppas att vi med att hjälpa varandra ska vi kunna lösa de brister som i dagsläget är.

Nu under september byter vi ut 23 st. armaturer runt vår fastighet, detta för att ytterligare kunna se över våra energikostnader.

Vi kommer även att byta 4 ljuspunkter på innergården.

Genomfört.

#### Oktober 2022

Det är nu bokat Trygghetsbesiktning, detta genomförs med Svensk Trygghetscertifiering.

Vi vill på detta sätt se över vårt skalskydd i fastigheten. Detta är helt kostnadsfritt för oss då vi är medlemmar i Tryggare Väsby.

Protokoll av besiktningen kommer att läggas ut på vår hemsida.

Budgeten för 2023 är nu färdigställd, avgifterna kommer att ökas med 5 % och garaget med 100 kr/månaden. Detta kommer att gälla från och med 1/1 2023.

Dessa ökningar måste ändå ses som mycket moderata med tanke på vad som händer i Sverige och vår omvärld.

#### Oktober 2022

Nu är fastigheten besiktigad för det yttre samt inre säkerhetsskalskyddet.

Vi har efter detta även satt brytskydd på våra entrédörrar på innergården. Väsby Lås har genomfört service på samtliga dörrar lås och stängare, vissa detaljer är utbytta.

#### Vårt energianvändande!

Dagens energiläge innebär att vi samtliga måste anstränga oss - släck lampor i våra utrymmen när vi är klara.

Tänka på hur vi vädrar - korta stunder.

Tvättstugor - tider för detta måste respekteras (2 pass max/vecka) gäller alla.

För varmt i lägenheten - vrid ner termostaten i stället för att öppna balkongdörr/fönster.

Styrelsen är också tacksam för att det rapporteras om man ser något som är fel eller behöver repareras. Detta görs genom att sända mail till styrelsen.

Vi har nu tre stycken ladd platser kvar i garaget, om det är någon som vet med sig att man kommer att byta bil till el/hybrid och kommer att behöva få tillgång till laddning så är vi tacksamma att man meddelar styrelsen detta. Mycket lång leveranstid för att få detta på plats.

#### November 2022

Vi fortsätter att arbeta med vår energioptimering, överskottsvärmen från vår undercentral förs nu över till vårt garage.

Optimeringar görs nu på samtliga punkter i fastigheten.

Brandbesiktningen är genomförd, detta utan några anmärkningar.

Våra hissar och garageportar har fått en översyn (utan några rapporterade problem).

#### December 2022

Vi ser över våra torktumlare, offert från Podab har skickats.

Dessa nya maskiner skall enligt beräkning minska energiförbrukningen med 68 %.

Väntar fortfarande på uppdatering för våra bokningssystem från Axela. Detta avser både lås, postboxar, bokningssystemet till både tvättstugor, gym och hobbyrum.

Protokoll från Energiptimering AB skall nu vara klart för inlämning till kommunen samt dokumentation som vi kommer att sätta upp på entrétavlor.

Snöröjningen kommer även denna vinter att skötas av Seved, Markku och Stefan.

Besparing som görs är att ingen jouravgift (ca 18.000 kr) debiteras samt en betydligt lägre timkostnad.

Hela värmesystemet är nu genomgången av Energiptimering AB och skall fungera optimalt.

Detta sänker även våra energikostnader ytterligare.

Till sist vill jag tacka

P-O, Ulla och Ann för ett utomordentligt arbete i styrelsen.

Samtliga våra leverantörer tackas också. Detta är ett år då samtliga har fått ökade kostnader och även större krav på sig att optimera sina ansträngningar för bästa möjliga resultat.

Stefan Niklasson

Ordförande

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 187    | 176   | 408   | 339   | 414   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 514  | 6 681 | 6 680 | 7 007 | 7 170 |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 11    | 10    | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 160    | 130   | 93    | 0     | 0     |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 623    | 658   | 434   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 702    | 702   | 736   | 736   | 776   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 923    | 941   | 942   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 671  | 5 806 | 5 776 | 5 659 | 5 879 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 261 | -845  | 158   | 153   | 631   |
| Soliditet, %                           | 39     | 41    | 40    | 38    | 37    |

### 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 14 244 713                 | 0                                                                      | 0                         | 14 244 713                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 340 308                    | 0                                                                      | 0                         | 340 308                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 441 672                  | 0                                                                      | 185 855                   | 3 627 527                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>18 026 693</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>185 855</b>            | <b>18 212 548</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 10 415 120                 | -844 759                                                               | -185 855                  | 9 384 507                  |
| Årets resultat, kr                    | -844 759                   | 844 759                                                                | -1 261 223                | -1 261 223                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>9 570 361</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 447 078</b>         | <b>8 123 284</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>27 597 054</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 261 223</b>         | <b>26 335 832</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 145 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 | 9 384 506        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 261 223       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -530 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 568 870          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 162 153</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>8 162 153</b> |

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

| Resultaträkning                                   |       | 2022-12-31        | 2021-12-31      |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 5 670 644         | 5 806 337       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                 |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -3 274 847        | -2 911 866      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -225 770          | -712 957        |
| Planerat underhåll                                |       | -568 870          | -94 145         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -347 363          | -441 210        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 838 771        | -1 828 564      |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -6 255 621        | -5 988 742      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-584 978</b>   | <b>-182 405</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 19 788            | 7 701           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -696 033          | -670 055        |
| Summa finansiella poster                          |       | -676 245          | -662 354        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 261 223</b> | <b>-844 759</b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 63 445 168               | 65 278 989               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 14 851                   | 19 802                   |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 185 428                  | 0                        |
|                                              |        | <u>63 645 448</u>        | <u>65 298 791</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>63 645 448</u>        | <u>65 298 791</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 0                        | 52 873                   |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 966 248                  | 1 652 075                |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 15 876                   | 47 494                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 313 187                  | 176 160                  |
|                                              |        | <u>1 295 311</u>         | <u>1 928 602</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 2 681 018                | 2 531 813                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>3 976 330</u>         | <u>4 460 415</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>67 621 778</b></u> | <u><b>69 759 206</b></u> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 14 244 713               | 14 244 713               |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 340 308                  | 340 308                  |
| Yttre underhållsfond                         |        | 3 627 527                | 3 441 672                |
|                                              |        | <u>18 212 548</u>        | <u>18 026 693</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 9 384 507                | 10 415 120               |
| Årets resultat                               |        | -1 261 223               | -844 759                 |
|                                              |        | <u>8 123 284</u>         | <u>9 570 362</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>26 335 832</u>        | <u>27 597 055</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 31 974 891               | 27 974 891               |
|                                              |        | <u>31 974 891</u>        | <u>27 974 891</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 8 000 000                | 13 025 000               |
| Leverantörsskulder                           |        | 300 282                  | 301 440                  |
| Skatteskulder                                |        | 0                        | 17 320                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 946                      | 9 430                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 127 231                  | 157 877                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 882 596                  | 676 193                  |
|                                              |        | <u>9 311 055</u>         | <u>14 187 260</u>        |
| Summa skulder                                |        | <u>41 285 946</u>        | <u>42 162 151</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>67 621 778</u></b> | <b><u>69 759 206</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 261 223        | -844 759          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 838 771         | 1 828 564         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 577 548           | 983 806           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -52 536           | -104 951          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 148 795           | 471 663           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 673 807           | 1 350 518         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -185 428          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -185 428          | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 025 000        | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 025 000        | 0                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-536 622</b>   | <b>1 350 518</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>4 183 888</b>  | <b>2 833 370</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 647 266</b>  | <b>4 183 888</b>  |

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 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.

**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 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 39 129 tkr.

| Noter                                                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                             | 4 783 056        | 4 783 056        |
| Intäkter el                                             | 24 349           | 6 596            |
| Hyror                                                   | 790 616          | 787 409          |
| Bredband                                                | 105 000          | 105 000          |
| Övriga intäkter                                         | 6 766            | 172 511          |
| Bruttoomsättning                                        | 5 709 788        | 5 854 572        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -39 144          | -48 235          |
|                                                         | <b>5 670 644</b> | <b>5 806 337</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 768 703          | 575 210          |
| Reparationer                                            | 468 539          | 524 171          |
| El                                                      | 811 001          | 654 561          |
| Vatten                                                  | 192 424          | 154 150          |
| Sophämtning                                             | 143 078          | 112 754          |
| Fastighetsförsäkring * bokad som kostnad 2020           | 122 692          | 0                |
| Kabel-TV och bredband                                   | 143 992          | 149 565          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 292 330          | 301 156          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 325 828          | 421 219          |
| Övriga driftkostnader                                   | 6 260            | 19 079           |
|                                                         | <b>3 274 847</b> | <b>2 911 866</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Bevakningskostnader                                     | 0                | 29 972           |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 42 867           | 1 229            |
| Administrationskostnader                                | 140 869          | 217 422          |
| Hysesförluster                                          | 0                | 409 665          |
| Extern revision                                         | 17 219           | 29 854           |
| Medlemsavgifter                                         | 24 815           | 24 815           |
|                                                         | <b>225 770</b>   | <b>712 957</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                         | 224 700          | 233 500          |
| Revisionsarvode                                         | 3 000            | 3 000            |
| Övriga arvoden                                          | 43 100           | 134 850          |
| Löner och övriga ersättningar                           | 41 800           | 6 000            |
| Sociala avgifter                                        | 31 763           | 38 425           |
| Övriga personalkostnader                                | 3 000            | 25 435           |
|                                                         | <b>347 363</b>   | <b>441 210</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 001            | 1 173            |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 10               | 0                |
| Övriga ränteintäkter                                    | 18 777           | 6 528            |
|                                                         | <b>19 788</b>    | <b>7 701</b>     |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 694 893          | 668 686          |
| Övriga räntekostnader                                   | 1 140            | 1 369            |
|                                                         | <b>696 033</b>   | <b>670 055</b>   |

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 79 440 487         | 79 440 487         |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 2 070 000          | 2 070 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>81 510 487</b>  | <b>81 510 487</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -16 231 498        | -14 407 885        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 833 821         | -1 823 613         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-18 065 319</b> | <b>-16 231 498</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>63 445 168</b>  | <b>65 278 990</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 60 000 000         | 47 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 9 600 000          | 8 800 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 26 000 000         | 18 800 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 9 000 000          | 10 800 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>104 600 000</b> | <b>85 400 000</b>  |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 49 503             | 49 503             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>49 503</b>      | <b>49 503</b>      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -29 702            | -24 751            |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -4 950             | -4 951             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-34 652</b>     | <b>-29 702</b>     |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>14 851</b>      | <b>19 801</b>      |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 185 428            | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>185 428</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 9 710              | 47 494             |
| Skattefordran                                                                                                                               | 6 166              | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>15 876</b>      | <b>47 494</b>      |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 313 187            | 176 160            |
|                                                                                                                                             | <b>313 187</b>     | <b>176 160</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| SBAB                                                                                                                                        | 2 681 018          | 2 531 813          |
|                                                                                                                                             | <b>2 681 018</b>   | <b>2 531 813</b>   |

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

|               |                                    |  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |  |
|---------------|------------------------------------|--|

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Swedbank     | 2853412332 | 3,65% | 2024-11-25       | 10 000 000 | 0                    |
| Swedbank     | 2853412340 | 1,22% | 2031-01-24       | 10 000 000 | 0                    |
| Swedbank     | 2853412381 | 2,11% | 2023-01-25       | 6 000 000  | 0                    |
| Swedbank     | 2853412423 | 2,05% | 2025-01-24       | 7 500 000  | 0                    |
| Swedbank     | 2853412449 | 1,51% | 2031-03-25       | 4 474 891  | 0                    |
| Swedbank     | 2857376376 | 3,17% | 2023-03-28       | 2 000 000  | 0                    |
|              |            |       |                  | 39 974 891 | 0                    |

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | 39 974 891 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>31 974 891</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|

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 | 48 614 000 | 48 614 000 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|

|               |                                    |  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Not 14</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |  |
|---------------|------------------------------------|--|

|                                      |                  |                   |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 8 000 000        | 13 025 000        |
|                                      | <b>8 000 000</b> | <b>13 025 000</b> |

|               |                       |  |
|---------------|-----------------------|--|
| <b>Not 15</b> | <b>Övriga skulder</b> |  |
|---------------|-----------------------|--|

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 36 537         | 36 537         |
| Momsskuld    | 56 840         | 72 215         |
| Källskatt    | 33 854         | 49 125         |
|              | <b>127 231</b> | <b>157 877</b> |

|               |                                                     |  |
|---------------|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Not 16</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |  |
|---------------|-----------------------------------------------------|--|

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 60 226         | 54 609         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 412 042        | 412 821        |
| Övriga upplupna kostnader       | 410 328        | 208 763        |
|                                 | <b>882 596</b> | <b>676 193</b> |

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

|               |                                              |  |
|---------------|----------------------------------------------|--|
| <b>Not 17</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |  |
|---------------|----------------------------------------------|--|

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

| Noter               | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Upplands Väsby, den |            |            |

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Ann Garpegård.....  
Per-Olof Bergman.....  
Stefan Niklasson.....  
Ulla Bruckner

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor  
Stig-Gustav BjörklundAv HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus i Upplands Väsby, org.nr. 716419-8462

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Optimus i Upplands Väsby 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 revisionssed 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.

Upplands Väsby

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig-Gustav Björklund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN NIKLASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 09:04:28



**PER-OLOF BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 16:42:22



**ANN GARPEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 16:50:44



**ULLA BRUCKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 09:17:04



**STIG-GUSTAV BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 11:42:58



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:42:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Optimus i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STIG-GUSTAV BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 11:42:17



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:43:36



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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