



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 716419-6292 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA MÄRSTA 1:213	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	191
36	p-platser och garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3121
Totalt 84 objekt		3312

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 7 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Nilsson	Ordförande	2020-10-08	
Lars Asplund	Ledamot	2019-12-08	2022-08-31
Ann-Charlotte Lange	Ledamot	2020-10-08	
Anki Arvmyren	Ledamot	2020-10-08	
Pirkko Karjalainen	Ledamot	2021-08-23	2022-05-18
Anders Pettersson	Suppleant	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Lange, Anki Arvmyren och Anders Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt årsstämma totalt 13 möten.

Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Lange, Anki Arvmyren, Pirkko Karjalainen, Birgitta Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Anna Lindholm med Johan Lindholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pirkko Karjalainen (sammankallande), samt Bo Enström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 28 medlemmar och 2 medlemmar var representerade med fullmakt dvs 30 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för år 2022 höjdes med 3%.

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 under våren 2022.

Föreningen har i egen regi utfört arbete med trädgård och reparationer

Fällning av ett stort träd samt ansning av träd mot Raisiogatan.

Byte av golvdelar i korridoren plan 2,3 och 4 Vänortsringen 50

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Takbyte hela huset
2019	Målning av tre ytterväggar på garagen
2021	Byte av 10 av garageportarna
2019	Byte av två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp
2022	Tak besiktning utförd
2022	Hiss kontroll utförd
2022	OVK besiktning utförd
2019	Radon besiktning
2020	Stamspolning
2022	MSB Skyddsruminspektion genomförd utan anmärkning

Föreningen har i egenregi klätt om alla stolar som tillhör samlingslokalen 2020

Inköp av kassa skåp för föreningens dokument 2020

Systemet med taggar och nycklar har övertagits från HSB 2021

Inköpa av storbildprojektor, stor projektorduk till Syrensalen, en trådlös mikrofon och stationär dator till Studierum 2 2021
Inköp av arkvskåp för föreningens dokument och utrustning 2021

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av hiss i både Vänortsringen 50 och 52

Lagföreskrivna kontroller.

2025 hissbesiktning, OVK FTK besiktning, översyn fönster,

2026 hissbesiktning, översyn av asfaltytor, fasad, balkongundersidor, skärmtak, trapphus, vitvaror i tvättstuga, källare golv och målning,

2027 hissbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	421	488	459	343	379
Skuldsättning, kr/kvm	7 534	8 086	8 176	8 267	8 358
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	104	134	124	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	464	448	411	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	987	958	949	939	922
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	1 021	998	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 556	3 463	3 363	3 280	3 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 057	841	916	34	-1 853
Soliditet, %	28	25	23	21	21

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta). Tidigare år, 2021-2018, endast beräknat på boyta, därav högre skuldsättning kr/kvm tidigare år.

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	4 384 994	0	0	4 384 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 243 083	369 448	0	1 612 231
S:a bundet eget kapital, kr	5 628 077	369 448	0	5 997 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 352 199	471 111	0	2 823 310
Årets resultat, kr	840 559	-840 559	1 057 081	1 057 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 192 758	-369 448	1 057 081	3 880 391
S:a eget kapital, kr	8 820 835	0	1 057 081	9 877 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 552 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	2 823 310
Årets resultat, kr	1 057 081
Reservation till underhållsfond, kr	-562 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 318 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 318 391

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	3 555 998	3 462 667
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 566 973	-1 739 469
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 641	-103 485
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-94 192	-67 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 547	-337 547
Summa rörelsekostnader		-2 078 353	-2 247 908
Rörelseresultat		1 477 645	1 214 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 199	9 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-443 763	-383 650
Summa finansiella poster		-420 564	-374 200
Årets resultat		1 057 081	840 559

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>30 931 311</u>	<u>31 268 858</u>
		30 931 311	31 268 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>30 931 811</u>	<u>31 269 358</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 563	553
Övriga fordringar	Not 9	1 862 588	908 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>125 377</u>	<u>62 736</u>
		1 991 528	971 886
Kassa och bank	Not 11	2 553 383	2 483 770
Summa omsättningstillgångar		<u>4 544 911</u>	<u>3 455 656</u>
Summa tillgångar		<u>35 476 722</u>	<u>34 725 014</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 384 994	4 384 994
Yttre underhållsfond	<u>1 612 531</u>	<u>1 243 083</u>
	5 997 525	5 628 077
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 823 310	2 352 199
Årets resultat	<u>1 057 081</u>	<u>840 559</u>
	3 880 391	3 192 758
Summa eget kapital	<u>9 877 916</u>	<u>8 820 835</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>24 672 000</u>	<u>10 550 000</u>
	24 672 000	10 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 282 000	14 686 000
Leverantörsskulder	82 078	98 671
Skatteskulder	1 599	6 915
Övriga skulder	Not 14 46 002	62 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>515 127</u>	<u>500 007</u>
	926 806	15 354 179
Summa skulder	<u>25 598 806</u>	<u>25 904 179</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 476 722</u>	<u>34 725 014</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 057 081	840 559
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 547	337 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 394 628	1 178 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 177	643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 373	-178 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 357 079	1 000 480
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 000	-282 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 000	-282 000
Årets kassaflöde	1 075 079	718 480
Likvida medel vid årets början	3 332 619	2 614 139
Likvida medel vid årets slut	4 407 697	3 332 619

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

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 resultatdisposition 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 16 681 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 080 040	2 990 316
Individuell mätning el	86 679	90 952
Hyror	399 628	384 676
Övriga intäkter	29 296	14 013
Bruttoomsättning	<u>3 595 643</u>	<u>3 479 957</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-39 645</u>	<u>-17 290</u>
	3 555 998	3 462 667
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	483 485	462 770
Reparationer	96 976	80 082
El	184 563	187 722
Uppvärmning	276 225	292 217
Vatten	68 076	55 614
Sophämtning	92 834	103 561
Fastighetsförsäkring	62 737	60 324
Kabel-TV och bredband	24 826	25 118
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 126	88 126
Förvaltningsarvoden	185 709	158 537
Övriga driftkostnader	2 416	5 846
Planerat underhåll	0	219 552
	<u>1 566 973</u>	<u>1 739 469</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	0	15 073
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 967	28 075
Administrationskostnader	28 116	30 260
Extern revision	11 633	10 271
Konsultkostnader	0	1 881
Medlemsavgifter	17 925	17 925
	<u>79 641</u>	<u>103 485</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	57 800	45 875
Revisionsarvode	4 000	2 500
Övriga arvoden	11 500	6 562
Löner och övriga ersättningar	5 057	0
Sociala avgifter	13 995	8 041
Övriga personalkostnader	1 841	4 429
	94 192	67 407
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	692	1 391
Övriga ränteintäkter	22 507	8 059
	23 199	9 450
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	443 332	383 294
Övriga räntekostnader	431	356
	443 763	383 650

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248
Ingående anskaffningsvärde mark	214 500	214 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 217 748	38 217 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 948 890	-6 611 343
Årets avskrivningar	-337 547	-337 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 286 437	-6 948 890
Utgående redovisat värde	30 931 311	31 268 858
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	1 168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	995 000	1 225 000
Summa taxeringsvärde	49 429 000	39 393 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 274	59 748
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 854 314	848 849
	1 862 588	908 597
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	125 377	62 736
	125 377	62 736
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Resursbank	2 453 292	2 430 839
Swedbank	100 091	52 931
	2 553 383	2 483 770

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering
	SBAB	61648739	4,05%	2027-04-16	7 429 000	92 000
	SBAB	11965407	1,04%	2025-02-14	10 550 000	100 000
	SBAB	11965466	3,24%	2029-04-16	6 975 000	90 000
					24 954 000	282 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 544 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 672 000
	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				27 139 500	27 139 500
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				282 000	14 686 000
					282 000	14 686 000
	Varav amortering				282 000	282 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				46 002	57 315
	Övriga kortfristiga skulder				0	5 271
					46 002	62 586
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				66 468	49 595
	Förutbetalda hyror och avgifter				294 707	290 127
	Övriga upplupna kostnader				153 952	160 285
					515 127	500 007
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anki Arvmyren

Ann-Charlotte Lange

Birgitta Nilsson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Anna Lindholm
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor