



ÅRSREDOVISNING 2022

2022.01.01 – 2022.12.31



Foto: Claes Eveland

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

2023-05-31

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Stensö i Nacka (Brf Stensö) kallas till ordinarie stämma onsdagen den 31 maj 2023 med start klockan 19.00 i Älta Kulturknut.

Dagordning

- §1 Stämman öppnas
- §2 Val av ordförande för stämman
- §3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4 beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter. Dagordning fastställs
- §5 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §6 Val av minst två rösträknare
- §6 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §8 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §9 Genomgång av revisorns berättelse
- §10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- §11 Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §12 Beslut om ansvar för styrelsens ledamöter
- §13 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §14 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §16 Presentation av HSB-ledamot
- §17 Beslut om antal revisorer och suppleant
- §18 Val av revisor/er och suppleant
- §19 Val av ledamöter i fritidskommittén
- §20 Val av ledamöter i flaggkommittén
- §21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22 Val av valberedning
- §23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- §24 Av styrelsens till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- §25 Föreningsstämman avslutas

Bra att tänka på inför stämman

Vid stämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt har de en röst tillsammans. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen så har medlemmen endast en röst. Ombud får bara företräda en medlem. Den som företräder en medlem som biträde eller ombud måste antingen vara medlem själv eller vara den företräddes maka/make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon och barn.

Kom ihåg att ta med dig legitimation!

Välkommen önskar Styrelsen

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka (org.nr 714000-1434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheterna Älta 18:1 och 18:2 med adress Oxelvägen 37-59 i Älta, Nacka kommun. Byggnaderna färdigställdes 1967 och samtliga 320 lägenheter är upplåtna med borätt. Taxeringsvärdet för byggnader och mark redovisas längre fram i not till balansräkningen.

Frågor och arbeten av större karaktär som hanterats:

1. Energi och ventilation
2. Genomförande av stambytet
3. Uppställningsplatser för stegbilar p u a Nacka Brandförsvär

P-platser

I och med att garaget skall rivas har vi utökat våra parkeringsplatser med 46 stycken framför hus 1.. Vi har dessutom hyrt 50 platser i garaget tills vidare. Vi har dessutom anlagt ytterligare 6 platser bakom hus 4 för att kunna tillgodose så många som möjligt med parkeringsplatser. Vi har även låtit montera laddstolpar med möjlighet till laddning av el-bilar. De är även försedda med motorvärmarruttag. Administrationen av p-platser har övertagits av HSB.

Besiktningar

Den årliga besiktningen av föreningens lekplatser är inte genomförd p g a stamreovering och allmän stökighet på gårdarna. Dessa kommer att ske under 2023.

Driftskostnad

Föreningens kostnader för drift och underhåll är 120.000:- lägre än föregående år. Kostnaden för reparationer har minskat med ca 100.000:- däremot har kostnaden för uppvärmning ökat med ca 100.000:-

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 414 medlemmar.



AS

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20220601.

Styrelsen har under året bemannats av:

Claes Eveland	ordförande
Gunilla Larsson	vice ordförande
Cail Madrid Wahlstedt	ledamot
Louize Nyström	ledamot
Kaj Lindqvist	ledamot
Ilse Sigg	ledamot
Cristina Gherman	ledamot
Paul Ferm	ledamot utsedd av HSB Stockholm

.Till kommande ordinarie föreningsstämma 2023 löper mandatperioderna ut för följande ledamöter: Gunilla Larsson, Ilse Sigg, Cail Madrid Wahlstedt och Louize Nyström.

Arbetsutskott (AU)

Vi har under året haft ett arbetsutskott bestående av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Louize Nyström. Detta utskott har under året i första hand hanterat brådskande ärenden mellan ordinarie styrelsemöten. Utskottet, eller delar därav, har även deltagit vid samtliga möten med VåtrumsTeknik och HSB avseende det pågående stambytet samt med Funkia beträffande anläggning av nya parkeringsplatser. Utskottet arbetar f n även med planering av ev solceller.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Kaj Lindqvist.

Revisorer

Av föreningen vald revisor: Else Westberg
Revisorssuppleant: Vakant
Av HSB utsedd revisor: BoRevision

Sammanträden

Styrelsen har genomfört 12 ordinarie styrelsemöten. På hösten genomfördes en tvådagars styrelsekonferens.



Handwritten signature or mark in blue ink.

Arvoden

Under 2022 betalade föreningen ut arvode till ledamöter av styrelsen samt övriga förtroendevalda uppgående till 325 900 kronor. Styrelsen har enligt stämmobeslut till sitt årliga förfogande fem basbelopp för arvoden samt ytterligare två basbelopp för "arbeten utöver det vanliga". Styrelsen har under året använt de två extra basbeloppen för ersättning avseende det omfattande arbetet med stambytet. Prisbasbeloppet för 2022 var 48 300 kronor

Lägenheter och lokaler

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok .
Antal	96	160	32	32

Föreningen har 320 bostadsrätter, samtliga upplåtna åt bostadsrättsinnehavare.

Under året har 18 överlåtelser gjorts och övernattningslägenheten har varit uthyrd 132 nätter

Stort tack till vår granne Vassil Staev som hjälper oss med bokningar av övernattningslägenheten.

Trappombuden

Styrelsen och trappombuden har träffats en gång under året. Då vi tyvärr inte har trappombud i alla uppgångar har vi beslutat att inrätta s k Bovårdar som ska välkomna nya boende och informera om hur vi har det i föreningen. Vi ska också arbeta för att det ska finnas trappombud i varje uppgång.

Medlemsinformation

Föreningen informerar medlemmarna via de elektroniska anslagstavlorna som är placerade i entréerna och via hemsidan www.hsb.se/stockholm/stenso.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har efter stämman 2022 bemannats av: Inger Hagerud (sammankallande), Gunilla Wehlin, Matti Hagerud och Björn Sundh. Kommitténs huvuduppgift är att samordna fritidsverksamheten inom föreningen vilket man gör med bravur.



Handwritten signature or mark.

Flaggkommittén

Flaggkommittén har efter stämman 2022 bemannats av:
Aicha El Hajjaj (sammankallande), och Lars Lindman.

Valberedningen

Valberedningen har efter stämman 2022 bemannats av: Björn Sundh
(sammankallande), Ingalill Lindman och Susanne Karlsson

EKONOMIN

Resultat och ställning

Flerårsöversikt och föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Se sidorna längre bak i årsredovisningen

Avgifter

Med anledning av stambytet som startades i februari 2019 så höjdes avgiften med 5% den 1 januari 2019, den 1 januari 2020 och den 1 januari 2021. För 2022 blir det ingen avgiftsändring. För 2023 höjdes avgiften med 6% p g a räntesituationen och inflationen under hösten/vintern 2022.

Motioner och förslag

Motioner

7 (sju) motioner har inkommit.

Motion

Motion 1 och 2: Städning av tvättstugor ska ske före tvätt istället för idag som efter tvätt.

Motion 3: Återvinning av matavfall

Motion 4: Ang. kö till extra förråd

Motion 5: Ang. parkeringsplatser

Motion 6: Ang. handhavande av föreningens bastu

Motion 7: Ang. stora parkeringsplatser



28

Styrelsens svar och kommentarer till motionerna

Styrelsen har behandlat motionerna.

Motion 1 och 2 föreslår: Städning av tvättstugor ska ske före tvätt istället för idag som efter tvätt

Styrelsens yttrande: Styrelsen avser att låta stämman ta ställning till om att dagens regler som föreskriver att tvättstugan ska städas efter det att den nyttjas ska ändras.

Styrelsen yrkar med anledning av ovanstående på att motion 1 och 2 ska anses besvarade.

Motion 3 ang insamling av matavfall: Föreningen bör införa insamling av matavfall.

Styrelsens yttrande: Vi har kontaktat kommunen vid ett flertal tillfällen i frågan och inte förrän nyligen fått svar. Vi kommer att så snart som möjligt att möjliggöra insamling enligt de riktlinjer som kommunen ställer upp.

Motion 4: Ang. kö till extra förråd

Styrelsens yttrande: Föreningen har under en lång följd av år haft den policyn att den som blir erbjuden en p-plats eller ett förråd och inte antar den flyttas sist i kön. Vi har sedan något år ändrat det till att man kan säga nej till en p-plats men ändå behålla sin plats i kön. Om man däremot säger nej till det andra erbjudandet så hamnar man sist i kön. Vi glömde då tyvärr bort att ändra kö-policyn för förråden. Vi har nu ändrat även detta och den som blir erbjuden ett förråd kan avstå en gång med vid det andra avståendet så blir man flyttad sist i kön.

Styrelsen yrkar med anledning av ovanstående på att motionerna 1, 2, 3 och 4 ska anses besvarade.

Motion 5: Ang. parkeringsplatser: Motionären är missnöjd med styrelsens hantering av en annan boendes parkeringsplats.

Styrelsens yttrande: Motionären framför här en del märkliga påståenden som att en medlem i styrelsen tagit p-platsen samt att styrelsen skulle hänvisa den boende till Transportstyrelsen. Detta stämmer inte. Vidare skulle vi inte besvarat ett rekommenderat brev. Styrelsen har inte mottagit något sådant. Sanningen är att det har parkerats en lätt lastbil på en p-plats som i hyresavtalet är för en personbil och att vi påtalat detta ett antal gånger utan att rättelse skett. Den boende har därför fråntagits rätten att använda p-platsen och den har hyrts ut till annan boende i föreningen.

Styrelsen yrkar Att motion nr 5 avslås.

Motion 6: Ang. handhavande av föreningens bastu: Vill ha bättre information till den som använder bastun.

Styrelsens yttrande: Vi har inget att tillägga.

Styrelsen yrkar Att motion 6 anses besvarad



Motion 7: Ang. stora parkeringsplatser: Vill att föreningen bygger ett antal större p-platser.

Styrelsens yttrande: Styrelsen ser inte att det finns plats för flera p-platser på föreningens mark. Det blir därför svårt att tillmötesgå önskan om platser för större bilar än personbilar.

Styrelsen yrkar Att motion nr 7 avslås.

Motion nr 1:

Motion till stämman – tvättstugan.

Idag när man kommer till tvättstugan är det inte städat. Nu vill vi att det blir ändring på det. Föreslår att vi städar när vi börjar passet och inte efteråt. Som det är nu behöver man städa två gången.

Den 05-02-2023

Inger o Matti Hagerud

Oxelvägen 45

Motion 2:

Motion till stämman 2023

Idag när vi tvättar upplever vi ibland att det är ostädat, vilket betyder att vi får städa både före och efter tvätt. Därför föreslår vi att städning sker före tvätt och inte som idag efter tvätt.

02022023

Lars-Åke och Maud Eriksson

Oxelvägen 45

Motion nr 3:

1. Återvinning av matavfall.

Oxelvägen 37.

Insamling av matavfall i klimat och hållbarhetssyfte, som sedan omvandlas till biogas och biogödsel, bör införas även hos oss. Detta har nu blivit obligatoriskt i Stockholms kommun, och Nacka bör följa efter. Kostnaden för den "normala sophämtningen" reduceras, och denna blir också mindre, när vi sorterar kaffefilter, grönsaksrester, potatis- och räkskal i bruna påsen.

Ett avfallskärl rymmer 140liter, och beräknas räcka till 15-20 hushåll, och tömning 1 ggr/v.

Till att börja med skulle 1 tunna räcka för varje port. Vårt förslag är att det görs plats i samma soprum som sopnedkastet, och att vår nyckelbricka loggas in, så de som vill bidra till klimatåtgärden kan komma till. Detta utrymme har dessutom vattenslang, så tunnan kan spolas vid behov, samt att sopbilen har kortast väg att släpa kärlet.

Kanske skulle en instruktiv folder (flerspråkig) lämnas till alla hushåll, med information om sopsortering över huvud taget, då det ofta är dåligt sorterat även i grovsoprummen. Sådan finns säkert hos HSB



Älta 23/2-23
 Sonja van den Tempel
 Anna -Maja Rosenström -Domeij
 Oxelvägen 37

Motion 4:

Motion till årsmötet Brf Stensö 2023

En boende i Brf Stensö har informerat mig om följande idag: Den boende fick efter 5 år i kö för ett "extra" förråd erbjudande om att hyra "lokalen" i entrén port 55 på Oxelvägen.

I brevet anmodades personen att snabbt bestämma sig. Efter flera telefonsamtal med HSB fick den boende tillsammans med vår fastighetsskötare titta på "lokalen". Den var inte vad den boenden behövde eller önskade ha.

I samband med att boenden tackade nej till "lokalen", så föll platsen i kön bort. Tillbaka till noll (0) år i kö. Så vill inte vi boende att det ska fungera. Att av olika orsaker tacka nej till en lokal/ett förråd, ska inte innebära att hamna sist i kön. Hör måste en ändring ske.

Inger Johannessson
 Oxelvägen 55

Motion 5:

Parkeringsplatser på Brf Stensös mark. Ett övergrepp i rättssak.

"Från en dag till en annan sägs min parkeringsplats upp trots att jag har haft den i 14 år, samma bil, samma parkeringsplats".

Det är inte så många som vet om turbulensen om parkeringsplatserna i 59:an. Hela klimatet i trapphuset har förändrats på ett år. När man gör fel försöker styrelsen göra om alltihop. Nu vet alla medlemmar att man kan förlora en parkeringsplats (9229) från en dag till en annan.

Den här styrelsen kan få för sig vad som helst t.ex. att ta bort parkeringsplatser eller brandskyddsörrar. Styrelsen hänvisar till transportstyrelsen. När man ringer dem vill de absolut inte bli förknippade med privat mark.

Grannen berättar. *" - I somras läggs det lappar i postfacket. Jag var inte i Älta själv utan hade eftersändning. De kunde inte eftersändas. Med sken om att det var A-post undertecknad av förvaltaren. Jag kontaktade förvaltaren som förklarade att hon skrivit ut men inte lagt lapparna i facket. Hon uppmanade mig kontakta styrelsen. Jag ringde vice ordförande som uppmanade mig att skriva något till styrelsen. Jag skrev ett rekommenderat brev. Fick inget svar. Det kom en ny lapp om jag har bilen på parkeringsplatsen förlorar jag den. Det var många turer. Jag var bara här för att hämta och lämna saker'.*



HSB:s jurist har som förslag att avsätta styrelsen på en extra stämma. Den ena grannen efter den andre säger: polisanmälan, polisanmäl, polisanmäl. Andra undrar vad som hänt eftersom bilen saknas. '- Det är förskräckligt säger någon'. '- Det är nonsens säger en annan granne'. En medlem som verkligen behöver den med handikapp hade svårt att ta sig dit.

Grannen berättar om nya lappar. Styrelsen fortsätter att agera. En ny medlem i föreningen går och pratar om parkeringsplats (9229) trots att alla vet att det är jag som har den. Nu är det han som står där.

Han var en av dem som anmälde sitt intresse att sitta i styrelsen. Den killen som sitter i styrelsen har nu kontraktet trots att det var 20 i kön när jag blev fräntagen den. Han säger att man ska ha fördelar om man sitter i styrelsen till valberedningens ordförande. Det är ingen som säger till honom att det här inget företag när han kräver extra förmåner. Jag har hela tiden fortsatt att betala för parkeringsplatsen. Mitt förslag är att vi sammankallar en extrastämma för att skapa en ny styrelse.

I samband med att jag tömmer bilen så är det någon som tar bilnyckeln. Jag upptäcker det inte förrän efter ett par dagar. De hade vridit bort själva bilnyckeln från nyckelknippan. Det var andra nycklar som jag var glad att de var kvar.

Det stod en främmande bil parkerad. Jag tog reda på vem som stod parkerad. Jag ringde den. Du ska få tala med min man. Den nye medlemmen i trapphuset svarade. Han ville att jag skulle komma ner och fortsätta att prata vid parkeringsplatsen en mörk höstkväll vid tiotiden. Vad ville han säga som han inte kunde säga i telefon undrar jag? Flera i lägenheten sa direkt gå inte ner.

Nu har styrelsen gjort om hela systemet. När styrelsen har gjort fel gör de om. Styrelsen har vilselett medlemmarna att hänvisa till Transportstyrelsen som om det är dem som styr tilldelningen av platser. Föreningen äger egen mark. När ordförande blir överbevisad eller inte har några argument avslutar han bara ärendet. '- Nu pratar vi inte mer om det'.

Jag tror inte styrelsen vet vad de ha gett sig in på. Styrelsen kan bli skadeståndsskyldig. '- Det här är redan stort säger förvaltaren'.

Jag har varit med i andra föreningar. Har aldrig varit med om att någon medlem blivit behandlad så här. Jag undrar om styrelsen vet vad de gör?

Jag vill att styrelsen redovisar hur man behandlar dem som har parkeringsplatser.

Jag vill att styrelsen ger en förklaring på hur man kan förlora en parkeringsplats från en dag till en annan?

Jag vill att parkeringsplats (9229) återställs.

Älta 2023-02-28

Sven Henrik Stavenow



Motion nr 6:

Motion om hur bastun fungerar.

Det är 50 år sedan jag byggde en bastu i en källare i Vasastaden. Husen mot gatan hade alla badrum. Gårdshusen hade i bästa fall en toalett. Jag byggde en bastu i gamla tvättstugan som ingen använde. Då lärde jag mig vilka alternativa bastu som fanns. Tylö hade redan då en tre timmarsbastu. Jag kallar den familjebastu. Det andra stora alternativet är hotellbastu som har en temperatur på 50-60 grader.

När jag kommer hit till föreningen skulle det byggas om i bastun. Om man kommer till bastun och ska basta och den är på vet man inte hur länge den har varit på. För att veta hur länge är alternativet att stänga av och att sätta på den. Då vet man att den går i tre timmar. Nu står det att den som ansvarar för bastun ansvarar för att stänga av den när man går utan att man tar någon hänsyn till om man ska fortsätta att basta.

Det är för mig att sabotera för andra. Du måste kolla om det är någon som har bokat efter.

Jag vill att medlemmar som använder bastun ska veta hur bastun funkar. Ursprungsregeln är att har man satt på bastun stängs den av efter tre timmar. Jag har vid ett par tillfällen stött på personer som är upprörda. '-Det är någon som har stängt av bastun'.

När jag har berättat hur bastun fungerar så har de sagt: '-Du kan ju varför sitter du inte i styrelsen?' '-Ingen har frågat mig'. Jag undrar vem det är som har fått uppdraget att bygga bastun? Det är så många saker som är dåliga. T.ex. det är gipsskivor som är tapetserare med väv. Några av krokarna sitter bara i gipsskivan och håller knappt för ett par byxor. Vid ett tillfälle var jag inne i bastun och då låg bastuaggregatet på golvet. Det hade lossat från väggen. Träskyddet låg mot golvet. Du felanmälde ärendet att aggregatet hade ramlat ner. När jag två dagar senare råkar att gå förbi sitter två killar från HSB. Jag berättade vad som hänt. De skrattade hjärtligt. Bastuaggregatet satt fast i panelen inte i reglarna. De satte sedan upp det på rätt sätt.

Älta 2023-02-28 Sivert Emanuel

Motion nr 7:

Parkeringsplatser för större bilar

De parkeringsplatser som erbjuds att hyra i föreningen är anpassade för bilar upp till ca 5 meter. Det finns dock ett behov av parkeringar för större bilar tex husbilar, större SUV mm. Jag föreslår att man bygger ett visst antal större parkeringsplatser alternativt förstora några av de befintliga så att bilar upp till 6 meter passar i. Dessa kan man sedan hyra ut till en högre avgift än de befintliga.

Niklas Westberg 20230228



Handwritten signature or mark.



Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	156	196	223	219	189
Skuldsättning, kr/kvm	8 521	7 823	7 100	3 912	3 011
Räntekänslighet, %	11%	10%	10%	6%	4%
Energikostnad, kr/kvm	254	219	181	187	194
Driftskostnad, kr/kvm*	577	569	504	498	500
Årsavgifter, kr/kvm	788	789	750	715	681
Totala intäkter, kr/kvm*	822	826	780	758	720

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	22 900	22 815	21 600	21 161	20 189
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 559	2 052	2 394	2 524	2 319
Soliditet %	17%	19%	20%	30%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättsens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		22 912 201
Rörelsekostnader	-	23 108 267
Finansiella poster	-	2 363 366
Extraordinära poster	+/-	0

Årets resultat -2 559 432

Planerat underhåll	+	1 218 169
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 546 675

Årets sparande 4 205 411

Årets sparande per kvm total yta 156

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 805 900	0	25 082 586	21 678 941	2 052 137
Reservering till fond 2022			1 253 240	-1 253 240	
Ianspråktagande av fond 2022			-1 218 168	1 218 168	
Balanserad i ny räkning				2 052 137	-2 052 137
Årets resultat					-2 559 432
Belopp vid årets slut	2 805 900	0	25 117 658	23 696 006	-2 559 432

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	23 731 078
Årets resultat	-2 559 432
Reservering till underhållsfond	-1 253 240
Ianspråktagande av underhållsfond	1 218 168
Summa till stämmans förfogande	21 136 574

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	21 136 574
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 900 408	22 815 288
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 793	136 822
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-14 672 091	-14 795 525
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 303 356	-854 764
Planerat underhåll		-1 218 169	-570 092
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-367 977	-427 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 546 675	-2 643 924
Summa rörelsekostnader		-23 108 267	-19 291 611
Rörelseresultat		-196 066	3 660 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	27 307	18 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 390 673	-1 627 235
Summa finansiella poster		-2 363 366	-1 608 363
Årets resultat		-2 559 432	2 052 137

M

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka****Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	268 813 874	102 705 105
Inventarier och maskiner	Not 9	803 250	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 901 712	157 079 978
		<u>273 518 835</u>	<u>259 785 083</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar 273 519 535 259 785 783

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 577	16 258
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 824 113	3 433 089
Placeringskonto HSB Stockholm		2 029 526	2 020 323
Övriga fordringar	Not 12	35 392	1 313 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 108 356	1 029 423
		<u>6 004 964</u>	<u>7 812 316</u>

Kortfristiga placeringar Not 14 5 001 044 1 044

Summa omsättningstillgångar 11 006 008 7 813 360

Summa tillgångar **284 525 543** **267 599 143**

fx

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 805 900	2 805 900
Yttre underhållsfond		25 117 658	25 082 586
		<u>27 923 558</u>	<u>27 888 486</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 696 006	21 678 941
Årets resultat		-2 559 432	2 052 137
		<u>21 136 574</u>	<u>23 731 078</u>
Summa eget kapital		<u>49 060 132</u>	<u>51 619 564</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	107 357 253	121 753 874
		<u>107 357 253</u>	<u>121 753 874</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	121 698 983	88 532 362
Leverantörsskulder		794 334	824 041
Skatteskulder		52 877	22 567
Fond för inre underhåll		1 612 255	1 560 586
Övriga skulder	Not 17	0	2 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 949 708	3 283 847
		<u>128 108 157</u>	<u>94 225 705</u>
Summa skulder		<u>235 465 410</u>	<u>215 979 579</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>284 525 543</u>	<u>267 599 143</u>

7/15

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 559 432	2 052 137
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 546 675	2 643 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 987 243	4 696 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 207 579	-1 324 344
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	715 831	-4 950 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 910 653	-1 579 265
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 387 927	-46 517 449
Investeringar i maskiner/inventarier	-892 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 280 427	-46 517 449
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 770 000	19 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 770 000	19 420 000
Årets kassaflöde	4 400 227	-28 676 714
Likvida medel vid årets början	5 454 456	34 131 170
Likvida medel vid årets slut	9 854 683	5 454 456

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



HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka

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 1,91 % av anskaffningsvärdet.

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 20 340 872 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	20 955 592	20 972 192
	Individuell mätning el	837 412	770 719
	Hyror	1 157 350	1 154 547
	Övriga intäkter	110 878	119 150
	Bruttoomsättning	23 061 232	23 016 608
	Avgifts- och hyresbortfall	-40 800	-81 150
	Hyresförluster	0	-146
	Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
		22 900 408	22 815 288
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning Folksam	11 793	136 822
		11 793	136 822
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 602 312	1 472 482
	Reparationer	1 845 879	2 864 014
	El	3 771 872	2 512 298
	Uppvärmning	2 359 771	2 589 849
	Vatten	1 523 544	1 555 552
	Sophämtning	979 539	1 263 068
	Fastighetsförsäkring	421 201	401 144
	Kabel-TV och bredband	556 590	536 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	498 410	468 100
	Förvaltningsarvoden	1 066 848	1 045 131
	Övriga driftkostnader	46 126	87 674
		14 672 091	14 795 525
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	500 556	544 942
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	121 776	94 783
	Administrationskostnader	457 090	105 459
	Extern revision	31 250	27 500
	Konsultkostnader	86 113	0
	Medlemsavgifter	106 570	82 080
		1 303 356	854 764
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	304 900	331 200
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Övriga arvoden	6 000	15 000
	Sociala avgifter	42 077	48 164
	Övriga personalkostnader	0	17 942
		367 977	427 306

25

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 457	2 931
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 203	14 693
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 104	0
Övriga ränteintäkter	543	1 248
	27 307	18 872

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	2 389 073	1 625 602
Övriga räntekostnader	1 600	1 633
	2 390 673	1 627 235

px

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 734 753	138 734 753
Anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
Årets investeringar	171 566 193	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 812 981	153 246 788
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 541 683	-47 897 759
Årets avskrivningar	-5 457 425	-2 643 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 999 107	-50 541 683
Utgående bokfört värde	268 813 874	102 705 105
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	295 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	70 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	166 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	52 000
Summa taxeringsvärde	488 233 000	388 122 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	747 777	747 777
Årets investeringar	892 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 640 277	747 777
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-747 777	-747 777
Årets avskrivningar	-89 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 027	-747 777
Bokfört värde	803 250	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	157 079 978	110 562 529
Årets investeringar	18 387 928	46 517 449
Omklassificering till byggnad	-171 566 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 901 712	157 079 978
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

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

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	16 550	16 507
Fordran Nacka Vatten*	0	1 296 716
Momsfordran	18 842	0
	35 392	1 313 223

*Föreningen betalade felaktigt en faktura på 1 296 716 kr till Nacka Vatten som avsåg en debet till en kreditfaktura på motsvarande belopp. Föreningen har en dialog med Nacka Vatten för att få en återbetalning.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 093 252	1 029 423
Upplupna intäkter	15 104	0
	1 108 356	1 029 423

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
	5 000 000	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758221949	0,55%	2023-09-20	14 081 621	0
Nordea	39758242474	3,82%	2024-03-01	29 400 000	600 000
Nordea	39758262246	2,31%	2023-01-26	14 775 000	300 000
Nordea	39758273469	2,88%	2023-06-19	20 000 000	0
Nordea	39758284509	2,72%	2023-08-17	24 008 648	0
Nordea	39758284517	3,15%	2024-08-27	13 818 714	500 000
Nordea	39758285653	2,62%	2023-05-17	5 000 000	0
Nordea	39788897649	1,35%	2024-03-01	35 238 539	0
Nordea	39788934536	0,75%	2023-08-16	12 733 714	280 000
Nordea	39788965253	1,00%	2025-01-22	30 000 000	0
Nordea	39788990932	0,70%	2023-06-21	30 000 000	0
				229 056 236	1 680 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 220 656 236

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 107 357 253

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 229 992 000 215 087 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	121 698 983	88 532 362
	121 698 983	88 532 362

Not 17 Övriga skulder

Momsskuld	0	2 302
	0	2 302

**HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	341 693	119 592
Förutbetalda hyror och avgifter	2 099 973	1 924 625
Övriga upplupna kostnader	1 508 042	1 239 630
	3 949 708	3 283 847

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/4 2023



Call Madrid Wahlstedt



Claes Eveland



Cristina Gherman



Gunilla Elisabe Larsson



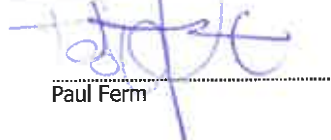
Ilse Sigg



Kaj Lindqvist



Louise Nyström

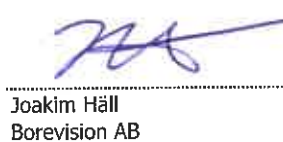


Paul Fern

Vår revisionsberättelse har antagits 17/4-2023



Else Westberg



Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka, org.nr. 714000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Stensö i Nacka 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/4-2023


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Else Westberg
Av föreningen vald revisor