



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede-Årsta församling. Fastigheten består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd boendeyta av 4237,5 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län .

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	t o m stämman 2021/2022
Jan Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2021/2022
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2022/2023
Anna Linder	kassör	t o m stämman 2022/2023
Carl Falkkloo	ledamot	t o m stämman 2022/2023
Gabriella Jacobson	ledamot	t o m stämman 2021/2022
Christer Bjurälf Nygren	suppleant	t o m stämman 2021/2022
Ulf Lindgren	suppleant	t o m stämman 2021/2022
Per-Mikael Andersson	ledamot HSB	fr o m 2019-04-16

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér med Jan Andersson som suppleant.

Revisorer

Revisorer har varit Staffan Elgesten med Waseem Shaukat som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iris Lundby Andersson, sammankallande, och Anita Bernhardsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Nu gällande stadgar för föreningen antogs dels den 9 januari 2019, dels den 13 februari 2019 och registrerades den 10 maj 2019 vid Bolagsverket.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin.

Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året då också en kort information om föreningens verksamhet har lämnats till närvarande medlemmar. Dessutom har det under året lämnats skriftlig information till medlemmarna i brevinkasten vid fyra tillfällen.

Fem (sex föregående år) bostadsrätter har under året bytt ägare, varav en genom gåva. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelse har varit 80'110 kr. Jämfört med 2020/2021, då genomsnittspriset uppgick till 75'159 kr per kvadratmeter, betyder det en ökning med 6,3%.

Styrelsen har under året godkänt tre ansökningar om upplåtelse i andra hand.

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under de tre gångna verksamhetsåren har månadsavgifterna höjts med sammanlagt 15%. Det var planerade höjningar och anledningen var att föreningens långsiktiga sparande har legat lågt i förhållande till genomsnittet för HSB Stockholm. Föreningens sparande är till för framtida underhåll och säkerställer att föreningen kan ta hand om sin fastighet på lång sikt. De pågående större investeringarna som föreningen just nu genomför, finansieras genom lån.

Under våren 2021 återupptogs det uppskjutna fönsterprojektet. På en extrastämma i juni 2021 beslutades att fönsterbytet skulle genomföras. De första fönstren byttes i november 2021 överst i 2:an. Därefter arbetade man sig nedåt för att tidigt 2022 fortsätta i 4:an. Styrelsen avbröt dock monteringen, då medlemmar i 7 av de lägenheter som är belägna mot södra gaveln av 4:an protesterade mot de föreslagna vardagsrums- och hörnfönstren. De menade att glasytan i de nya fönstren minskades för mycket. Monteringen av övriga fönster fortsatte dock. Tyvärr uppstod snabbt en situation där leverantören hävdade att man levererat det som föreningen hade beställt, medan styrelsen menade att fönstren inte motsvarade beställningen. Olika förslag till en lösning har diskuterats men när verksamhetsåret ändade hade ingen lösning kommit till stånd. Ärendet har dragit ut på tiden och kommer att spilla över på nästa verksamhetsår, 2022/2023.

Under april 2021 påbörjades en omfattande inspektion av fastighetens 56 balkonger. Under en lång rad av år har flera medlemmar framfört sin oro över balkongernas status. Undersökningen visade att balkongplattorna nått sin maximala livslängd och styrelsen rekommenderades därför att omedelbart starta processen med att byta dem. Under verksamhetsåret har delar av styrelsen lagt mycket tid på detta projekt som under hösten 2022 tagit sin början på 4:ans södra gavel för att under januari 2023 fortsätta med övriga balkonger. Preliminärt är arbetena klara tidigt under sommaren 2023.

Brandskyddet i fastigheten har kraftigt förbättrats under verksamhetsåret. Föreningen har slutit avtal med en firma som regelbundet tillser de brandsläckare som finns utplacerade samt de bägge rökluckorna i trapphusen. Samtidigt har alla lägenhets-dörrarna tätats runt karmarna för att inte läcka rök in i eller ut ur lägenheterna.

2018 genomfördes en omfattande renovering av 2:ans takterrass efter det att en akut vattenläcka uppstått efter ett slarvigt utfört avloppsarbete i samband med stamrenoveringen i mitten av 1990-talet. Misstankar uppstod då att samma problem fanns på 4:ans takterrass vilket dessvärre visades sig vara sant. Detta är nu åtgärdat.

Fastigheten är utrustade med två skyddsrum, ett i 4:an (används idag som cykelrum), ett i 2:an (används idag som källarförråd). Med tanke på hur omvärlden ser ut just nu, har MSB plötsligt börja visa intresse för skyddsrummens status. I december 2021 genomfördes en första inspektion av dessa rum. För närvarande behöver föreningen inte vidta några åtgärder beträffande skyddsrummen, men vi ska vara medvetna om att det är föreningen, som fastighetsägare, som har ansvaret för att utrymmena på 48 timmar ska kunna iordningställas som skyddsrum. Det är också fastighetsägarens ansvar att se till att den nödvändiga utrustningen som krävs för detta finns tillgänglig.

Under slutet av november 2021 drabbades tre lägenheter i 4:an av en vattenläcka som innebar att tre badrum behövde saneras. Det var ett inbyggt varmvattensrör som sprungit läck i en svetsfog som förorsakade läckan. Det blev en lång och utdragen process som inte kunde avslutas förrän sent våren 2022.

Under december 2021 beslöt styrelsen att beställa veckovis hämtning av kartonger då mängden kartong ökat kraftigt de senaste åren. De fem kärlen som finns tillgängliga fylls med råge på en vecka. Detta innebär en merkostnad för föreningen, men någon annan lösning finns för närvarande inte.

Under en stormig dag i april 2022 föll en del av rappningen på 2:ans norra fasad ned och skadade en av de parkerade bilarna. Fasadskadan åtgärdades sent under hösten 2022.

I början av januari informerades medlemmarna om vad man ska tänka på när man vill renovera sin bostad. Informationen finns tillgänglig på hemsidan. Bland annat uppmanades medlemmarna att alltid anlita Firma Peter Bouvin vid vatten-avstängning. Anledningen är att vår anläggning har 75 år på nacken och behöver återaktiveras på ett särskilt sätt som inte dagens hantverkare, eller enskilda medlemmar, känner till. Gör man inte på rätt sätt kan problem i systemet uppstå och då framförallt på varmvattenvattenförsörjningen, en oönskad kostnad för föreningen eftersom vi då måste låta åtgärda detta.

Fastigheten och underhållsplanen har genomgått den årliga översynen. Genomgången av fastigheten ligger till grund för innehållet i underhållsplanen. Underhållsplanen syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och för att varje generation av medlemmar ska stå för sin förslitning.

De senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits.

- 2018 – renovering av tvättstugorna med ny maskinpark
- 2018 – löpande byte av trapphusarmatur
- 2018 – omfattande renovering av 2:ans takterrass

- 2019 – löpande underhållsarbeten av fastigheten, framförallt tak
- 2020 – målning av allmänna källarutrymmen – tak, väggar, golv
- 2020 – genomförd radonmätning med godkänt resultat
- 2020 – genomförd spolning av samtliga stammar
- 2021 – återupptogs fönsterprojektet
- 2021 – omfattande renovering av 4:ans takterrass
- 2021 – genomfördes en större balkonginspektion inför en kommande renovering
- 2022 – fönsterbytet fortsatte efter omstarten 2021
- 2022 – hösten: balkongrenoveringen startade under november

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

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	105	144	123	93	87
Skuldsättning, kr/kvm	1 685	390	390	390	390
Räntekänslighet, %	3%	1%	1%	1%	1%
Energikostnad, kr/kvm	248	228	214	229	229
Driftskostnad, kr/kvm*	572	521	513	511	504
Årsavgifter, kr/kvm	646	636	606	577	558
Totala intäkter, kr/kvm*	685	670	642	610	595

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 907	2 844	2 728	2 592	2 528
Resultat efter finansiella poster i tkr	109	438	48	231	-895
Soliditet %	38%	70%	68%	67%	66%

(Nykeltal 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.

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 bostadsrättens 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		2 906 728
Rörelsekostnader	-	2 767 122
Finansiella poster	-	30 761
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		108 845
Planerat underhåll	+	188 223
Avskrivningar och utrangeringar	+	149 149
Årets sparande		446 217
Årets sparande per kvm total yta		105

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	2 213 387	197 535	438 420
Reservering till fond 2021			1 148 000	-1 148 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-188 223	188 223	
Balanserat i ny räkning				438 420	-438 420
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					108 845
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	3 173 164	-323 822	108 845

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-323 822
Årets resultat	108 845
	-214 977

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	635 955
Årets resultat	108 845
Reservering till underhållsfond	-1 148 000
Ianspråktagande av underhållsfond	188 223
Summa till stämmans förfogande	-214 977

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-214 977
-------------------------	-----------------

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

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen
Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov
e-post: etsningen@bredband.net
hemsida: www.hsb.se/stockholm/etsningen

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 906 728	2 844 037
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 178 613	-2 034 212
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 918	-62 288
Planerat underhåll		-188 223	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 218	-115 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 149	-172 971
Summa rörelsekostnader		-2 767 122	-2 385 431
Rörelseresultat		139 606	458 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 350	566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-32 111	-20 752
Summa finansiella poster		-30 761	-20 186
Årets resultat		108 845	438 420

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 986 973	5 136 122
Pågående nyanläggningar	Not 8	4 736 980	134 810
		<u>9 723 953</u>	<u>5 270 932</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 724 453</u>	<u>5 271 432</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 116
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 648 858	1 358 951
Övriga fordringar	Not 10	3 442	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 743	55 778
		<u>2 717 044</u>	<u>1 419 122</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 717 044</u>	<u>1 419 122</u>
Summa tillgångar		<u>12 441 496</u>	<u>6 690 554</u>

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	92 020	92 020
Upplåtelseavgifter	1 708 981	1 708 981
Yttre underhållsfond	3 173 164	2 213 387
	<u>4 974 165</u>	<u>4 014 388</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-323 823	197 535
Årets resultat	108 845	438 420
	<u>-214 977</u>	<u>635 955</u>
Summa eget kapital	<u>4 759 188</u>	<u>4 650 343</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 155 000	1 655 000
Leverantörsskulder	48 867	60 568
Skatteskulder	4 937	11 302
Fond för inre underhåll	13 538	13 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 459 967	299 804
	<u>7 682 309</u>	<u>2 040 211</u>
Summa skulder	<u>7 682 309</u>	<u>2 040 211</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 441 496</u>	<u>6 690 554</u>

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	108 845	438 420
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	149 149	172 971
Kassaflöde från löpande verksamhet	257 994	611 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 015	-9 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 097	19 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	392 076	621 041
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 602 170	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 602 170	-10 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 500 000	0
Årets kassaflöde	1 289 907	611 041
Likvida medel vid årets början	1 358 951	747 910
Likvida medel vid årets slut	2 648 858	1 358 951

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

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 739 456	2 695 980
Hyror	142 785	144 740
Övriga intäkter	24 872	9 657
Bruttoomsättning	2 907 113	2 850 377
Avgifts- och hyresbortfall	-385	-6 340
	2 906 728	2 844 037
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	180 086	197 804
Reparationer	317 619	288 331
El	144 393	94 950
Uppvärmning	821 015	791 796
Vatten	87 875	82 970
Sophämtning	84 583	82 809
Fastighetsförsäkring	96 036	87 631
Kabel-TV och bredband	149 294	137 848
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 456	94 301
Förvaltningsarvoden	176 616	168 954
Övriga driftkostnader	23 640	6 819
	2 178 613	2 034 212
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 341	14 129
Administrationskostnader	93 023	12 769
Extern revision	11 125	10 750
Medlemsavgifter	16 430	24 640
	126 918	62 288
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	70 950
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	20 300
Sociala avgifter	19 418	20 510
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	124 218	115 960
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 350	460
Övriga ränteintäkter	0	106
	1 350	566
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	31 694	20 152
Övriga räntekostnader	417	600
	32 111	20 752

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	12 369 017	12 369 017
Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 638 517	12 638 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 502 395	-7 329 424
Årets avskrivningar	-149 149	-172 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 651 544	-7 502 395
Utgående bokfört värde	4 986 973	5 136 122
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	24 000	109 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	134 024 000	95 109 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	134 810	124 810
Årets investeringar	4 602 170	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 736 980	134 810
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 442	276
	3 442	276

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	63 702	55 460
Upplupna intäkter	1 042	319
	64 743	55 778

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

Not 12	Skulder till kreditinstitut	
Kortfristig del av långfristig skuld	7 155 000	1 655 000
	7 155 000	1 655 000

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2954269029	2,35%	2022-12-28	7 155 000	0
				7 155 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 155 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 978 500 4 103 500

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	0	1 320
Förutbetalda hyror och avgifter	237 894	232 217
Övriga upplupna kostnader	222 073	66 267
	459 967	299 804

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut	

Efter årets slut pågår fönsterbyte och balkongrenovering, vilket hänvisas till "not 8 - Årets investeringar". Dessa pågående projekt kommer finansieras med ytterligare 7 000 000 kr i lån hos befintligt kreditinstitut.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Jyberg

.....
Anna Linder

.....
Carl Falkkloo

.....
Jan Andersson

.....
Mårten Dunér

.....
Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Staffan Elgesten

.....
Lena Zozulyak
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31.

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 augusti 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Elgesten
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN LARSSON DUNÉR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-01-13 kl. 18:08:18



ANETTE JYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-14 kl. 13:39:09



JAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-13 kl. 19:45:37



PER-MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-14 kl. 11:35:03



CARL FALKKLOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-15 kl. 12:01:06



ANNA THERÉSE LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-14 kl. 22:14:08



GRETA GABRIELLA JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-14 kl. 09:55:01



STAFFAN ELGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-15 kl. 12:41:57



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-16 kl. 15:16:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN ELGESTEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-15 kl. 12:44:37



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-16 kl. 15:16:41

