



Fotograf Sune HJ Hellström okt 1985

HSB BRF STUREBY

ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2179 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Cellofanet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Fiberskivan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kartongen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Kvisthålet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Linnepapperet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Paketet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Stickan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952
Träflisan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-10-01	1952

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lokaler (hyresrätt)	1843
401	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21939
126	p-platser och garageplatser	0
Totalt 583 objekt		23782



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Veronica Östlin	Ordförande	2019-06-01	2022-06-13
Ulrika Salander	Ordförande	2022-06-14	2022-09-08
Ulrika Salander	Ledamot	2022-06-14	
Lisa Wakerström	Ordförande	2022-09-09	
Lisa Wakerström	Ledamot	2020-06-12	2022-09-08
Kurt Larsson	Ledamot	2021-05-30	
Allan Larson	Ledamot	2021-05-30	
Ann Ulfves	Ledamot	2022-06-14	
Merethe Hansen Henne	Ledamot	2020-06-12	2022-06-13
Sebastian Bodin Flyte	Ledamot	2021-05-30	2022-06-13
Michael Engström	Ledamot	2020-06-12	
Emilie Söderlind	Ledamot	2021-05-30	2023-02-16
Lena Hübsch Gidlund	Ledamot	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilie Söderlind, Michael Engström, Lisa Wakerström, Ann Ulfves, Allan Larson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Ulfves, Veronica Östlin, Ulrika Salander, Merethe Hansen Henne, Michael Engström, Lisa Wakerström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Janet Jeppsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johan Larell (omval 1 år), Anders Parsmo (omval 1 år) och Peter Pettersson (nyval 1 år). Som ordförande utsågs Johan Larell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 41 medlemmar.

Extra stämma 2022-03-15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 i Oktober 2022.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 1 % från den 2022-07-01

Efter Budgetmöte beslutades att årsavgifterna skulle höjas med 5% från 2023-01-01

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Styrelsen har i början på året gjort en upphandling gällande målning av trapphus och källargångarna på Götaforsvägen.

Huddinge Måleri AB har fått uppdraget.

Företaget Rebicycle genomförde på uppdrag av styrelsen en cykelrensning under våren.

Under hösten har en ombesiktning av OVK (obligatorisk ventilations kontroll) genomförts av Franska bukten. Uppföljningar och kontroller av åtgärder pågår fortfarande.

Föreningens samtliga 6 st stenmanglar avvecklades och utrymmen kommer att frigöras för bland annat förråd.

Enligt stämmobeslut har föreningen under året installerat laddstolpar till samtliga p-platser med el. Även en utredning om att flytta gymmet till pannrummet har utretts av styrelsen enligt stämmobeslut.

Under året har både föreningslokalen och övernattningslägenheten fräschats upp med ny inventering, möbler och mindre renovering.

Föreningen har de senaste åren dragits med ett flertal vattenskador i badrummen, vilket bidragit till ökade kostnader för föreningen men också en fördubbling av föreningens självrisk. Styrelsen har därför uppmanat samtliga medlemmar flertal gånger att renovera sina badrum och även beslutat att från och med 1 november 2022 kommer kostnader för badrum från renovering från 90-talet som är vattenskadade där orsaken är otätt tätskikt, kakel eller klinkersläpp eller andra brister i underhåll i sin helhet överföras på bostadsrättshavaren.

Två nya arbetsgrupper startades under året, gällande solceller och minskning av inbrott.

Systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna sköts av Egalif AB. Rondering sker en gång i kvartalet enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

Energiutredning har fortsatt under året och styrelsen har gjort en upphandling gällande energikartläggning. Bengt Dahlgren AB har fått uppdraget som planeras att genomföras i början på 2023.

Föreningen har även upphandlat installation av 6 st avgasare i samtliga undercentraler, där SBC fått uppdraget.

Föreningen har ansökt om dispens för sortering av matavfall och fått ansökan godkänt t.o.m. 1 juni 2024.

Styrelsen har också under hösten med ny teknik renoverat 6 st balkongen där vattengenomsläpp noterats. Utvärdering av åtgärden kommer att ske under våren för att ge styrelsen underlag för det fortsatta arbetet.

Föreningen har upptäckt brister i avloppsledningar i bottenplattor i källare, vilket kan innebära ökade kostnader för underhåll nästkommande år.

Medlemsaktiviteter. Föreningen haft flera uppskattade aktiviteter, bland annat grillning, lökens dag och ett glöggmingel.

Sedan förra årsredovisningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Utbyte av träd som utgör fara
2020-2022	OVK besiktningar och ombesiktningar
2022	Målning Götaforsvägen
2022	Installation av laddsstolpar

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte till LED lampor
2023	Energiutredning
2023	Radonmätning
2023	Byte av samtliga torkskåp
2023	Byte av lekutrustning
2023-2024	Asfaltering
2023	UC - byte av ventiler
2024	Målning fönster och fönsterbleck
2024	Målning dörrar
2025	Målning Skönviksvägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 60 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 541 och under året har det tillkommit 76 och avgått 76 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	62	101	196	215	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 343	2 397	2 582	2 515	2 574
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	237	235	197	210	213
Driftskostnad, kr/kvm	730	698	574	560	559
Årsavgifter, kr/kvm	778	763	749	747	731
Totala intäkter, kr/kvm	824	828	800	803	780
Nettoomsättning, tkr	19 585	19 683	19 021	19 105	18 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 587	-401	-369	929	2 378
Soliditet, %	21	23	22	21	20

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	782 014	0	0	782 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 970 567	0	0	10 970 567
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 503 269	0	0	6 503 269
S:a bundet eget kapital, kr	18 255 850	0	0	18 255 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-73 255	-401 092	0	-474 347
Årets resultat, kr	-401 092	401 092	-1 587 429	-1 587 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-474 347	0	-1 587 429	-2 061 776
S:a eget kapital, kr	17 781 503	0	-1 587 429	16 194 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 156 651 kr samt ianspråktagande skett med 1 156 651 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	-474 347
Årets resultat, kr	-1 587 429
Reservation till underhållsfond, kr	-1 156 651
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 156 651
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 061 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 061 776

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	19 585 008	19 682 592
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 549 287	-16 028 063
Övriga externa kostnader	Not 3	-400 939	-234 155
Planerat underhåll		-1 156 651	-890 465
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-400 420	-328 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 907 825	-1 907 825
Summa rörelsekostnader		-20 415 122	-19 388 566
Rörelseresultat		-830 115	294 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 682	3 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-760 997	-698 593
Summa finansiella poster		-757 315	-695 118
Årets resultat		-1 587 429	-401 092

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 800 071	70 707 896
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 725 518	0
		<u>70 525 589</u>	<u>70 707 896</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 526 089</u>	<u>70 708 396</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		53 919	162 162
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 062 401	7 059 057
Placeringskonto HSB Stockholm		21	21
Övriga fordringar	Not 10	742 667	15 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 166 743	1 045 049
		<u>7 025 752</u>	<u>8 282 237</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 142	6 239
Kassa och bank	Not 13	111 384	25 323
Summa omsättningstillgångar		<u>7 143 278</u>	<u>8 313 799</u>
Summa tillgångar		<u>77 669 367</u>	<u>79 022 195</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		782 014	782 014
Upplåtelseavgifter		10 970 567	10 970 567
Yttre underhållsfond		6 503 269	6 503 269
		<u>18 255 850</u>	<u>18 255 850</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-474 347	-73 255
Årets resultat		-1 587 429	-401 092
		<u>-2 061 776</u>	<u>-474 347</u>
Summa eget kapital		<u>16 194 074</u>	<u>17 781 503</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 259 546	31 179 218
		<u>23 259 546</u>	<u>31 179 218</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 456 125	25 836 453
Leverantörsskulder		1 910 547	612 532
Skatteskulder		0	57 182
Övriga skulder	Not 16	244 879	301 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 604 197	3 254 179
		<u>38 215 748</u>	<u>30 061 475</u>
Summa skulder		<u>61 475 294</u>	<u>61 240 693</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>77 669 367</u>	<u>79 022 195</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 587 429	-401 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 907 825	1 907 825
Kassaflöde från löpande verksamhet	320 396	1 506 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-740 171	3 935 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 534 601	-21 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 114 826	5 420 900
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 725 518	184 414
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 725 518	184 414
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-4 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-4 400 000
Årets kassaflöde	-1 910 692	1 205 314
Likvida medel vid årets början	7 090 641	5 885 327
Likvida medel vid årets slut	5 179 948	7 090 641

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,54 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 065 677	16 745 285
Hyror	2 264 067	2 266 317
Övriga intäkter	442 838	816 495
Bruttoomsättning	19 772 582	19 828 097
Avgifts- och hyresbortfall	-187 577	-145 505
Hyresförluster	3	0
	19 585 008	19 682 592
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 965 033	1 853 552
Reparationer	2 741 115	3 370 303
El	883 065	650 867
Uppvärmning	3 896 309	4 084 687
Vatten	856 936	848 570
Sophämtning	781 348	659 289
Fastighetsförsäkring	331 426	315 644
Kabel-TV och bredband	370 839	423 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	749 119	720 619
Förvaltningsarvoden	1 855 189	1 434 193
Tomträttsavgäld	1 975 725	1 505 826
Övriga driftkostnader	143 183	161 111
	16 549 287	16 028 063
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 930	0
Hyror och arrenden	5 734	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	119 441	48 921
Administrationskostnader	81 863	60 262
Extern revision	32 500	37 813
Konsultkostnader	95 581	35 269
Medlemsavgifter	51 890	51 890
	400 939	234 155
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 704	227 364
Revisionsarvode	19 320	11 375
Övriga arvoden	19 320	14 280
Sociala avgifter	85 876	74 839
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	400 420	328 058
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 002	2 387
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	680	1 088
	3 682	3 475
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	751 492	689 918
Övriga räntekostnader	9 505	8 675
	760 997	698 593

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	124 155 875	123 439 959
Årets investeringar	0	715 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 155 875	124 155 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 447 978	-51 540 153
Årets avskrivningar	-1 907 825	-1 907 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 355 804	-53 447 978
Utgående bokfört värde	68 800 071	70 707 896
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	249 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	202 000 000	180 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	4 556 000
Summa taxeringsvärde	465 000 000	391 556 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	900 330
Omklassificering		-900 330
Årets investeringar	1 725 518	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 725 518	0
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	124 761	15 947
Skattefordran	617 906	0
	742 667	15 947
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 166 743	1 045 049
	1 166 743	1 045 049

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering	6 142	6 239			
		6 142	6 239			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	111 384	25 323			
		111 384	25 323			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758254324	1,25%	2024-03-20	9 636 453	0
	Nordea	39788938531	0,96%	2024-11-20	9 760 000	500 000
	Nordea	39788945279	1,06%	2024-12-18	4 863 093	0
	Stadshypotek AB	335481	1,40%	2023-12-01	6 946 525	0
	Stadshypotek AB	335483	1,40%	2023-12-01	9 609 600	0
	Stadshypotek AB	568678	2,49%	2023-07-31	14 900 000	100 000
					55 715 671	600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 715 671
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 259 546
	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				68 671 470	68 671 470
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				32 456 125	25 836 453
					32 456 125	25 836 453
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				244 879	301 129
					244 879	301 129
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				79 105	65 065
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 817 417	1 706 793
	Övriga upplupna kostnader				1 707 675	1 482 321
					3 604 197	3 254 179

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

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alan Larsson

.....
Ann Ulfves

.....
Kurt Larsson

.....
Lena Hübsch Gidlund

.....
Lisa Wakerström

.....
Michael Engström

.....
Ulrika Salander

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stureby i Stockholm 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stureby i Stockholm 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Janet Jeppsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

LISA WAKERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:39:41



LENA HÜBSCH GIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 23:26:48



ANN ULFVES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:20:21



ULRIKA SALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:12:56



KURT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:35:15



MICHAEL ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:04:58



ALLAN LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 22:51:53



JANET JEPPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 22:51:13



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:51:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JANET JEPPSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 17:17:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:51:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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