



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-3088 får härmed upprätta 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bäckahästen 1	1937-01-01	1937
Bäckahästen 2	1937-01-01	1937
Bäckahästen 3	1937-01-01	1937
Solsången 4	1937-01-01	1937
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	38
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7813
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	91
Totalt 199 objekt		7942

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 130 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Halén	Ledamot	2021-05-28
Björn Martinussen	Ledamot	2020-06-24
Johan Sundström	Ledamot	2022-05-22
Charlotta Bäckman	Ledamot	2021-05-28
Anna Brandberg	Ledamot	2020-06-24
Kerstin Ejderstedt	Ledamot	2022-05-22
Anna Jansson	Ordförande	2021-05-28
Petter Dahlström	Suppleant	2022-05-22
David Goldea	Suppleant	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Jansson, Jan Halén, Charlotta Bäckman, Kerstin Ejderstedt, David Goldea och Petter Dahlström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Janebo, Johan Sundström, Charlotta Bäckman, Anna Brandberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Gunnar Bergstedt med Barbro Fransson som suppleant valda av föreningen, Niklas Bromér revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Turid Heffler och Stefan Lindström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En underhållssyn är utförd den 2022-09-01 med tekniska rådgivare från HSB, Mustafa Guler och Edgar Hamzo.

Föreningen har genomfört stamspolning i föreningens samtliga fastigheter.

I samband med spolningen av stammarna genomfördes filmning av stammarna.

Föreningen har genomfört OVK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012-2013	Balkongreovering
2014	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2015	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2015	Upprustning av utemiljö
2016	Byte av undercentral
2020	Hissar större underhållsarbete
2021	Införande av insamling av matavfall
2021	Uppgradering av innerdörrar hissar
2022	Stamspolning
2022	OVK

Underhållsplanen

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond. Styrelsen har under året haft följande sammansättning: Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	176	210	271	356	384
Skuldsättning, kr/kvm	4 060	4 135	4 324	4 524	4 705
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	194	194	171	172	177
Driftskostnad, kr/kvm	624	649	552	424	392
Årsavgifter, kr/kvm	817	817	817	817	817
Totala intäkter, kr/kvm	846	882	850	842	854
Nettoomsättning, tkr	6 784	7 072	6 812	6 758	6 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-481	-234	331	1 668	1 571
Soliditet, %	40	40	39	38	35

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	302 600	0	0	302 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 399 298	0	0	1 399 298
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 563 894	0	-356 636	6 207 258
S:a bundet eget kapital, kr	8 265 792	0	-356 636	7 909 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 052 566	-233 694	356 636	15 175 508
Årets resultat, kr	-233 694	233 694	-480 924	-480 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 818 872	0	-124 288	14 694 584
S:a eget kapital, kr	23 084 664	0	-480 924	22 603 740

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 369 000 kr samt ianspråktagande skett med 725 636 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	14 818 872
Årets resultat, kr	-480 924
Reservation till underhållsfond, kr	-369 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	725 636
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 694 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 694 584

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Org.nr: 702000-3088

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 784 067	7 072 208
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 675 921	-4 832 655
Övriga externa kostnader	Not 4	-138 591	-196 120
Planerat underhåll		-725 636	-751 014
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 578	-178 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 165 204	-1 165 204
Summa rörelsekostnader		-6 895 929	-7 123 219
Rörelseresultat		-111 862	-51 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 640	2 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-371 701	-184 767
Summa finansiella poster		-369 061	-182 684
Årets resultat		-480 924	-233 694

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 372 633	55 516 587
Inventarier och maskiner	Not 9	49 583	70 833
		<u>54 422 216</u>	<u>55 587 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 422 716</u>	<u>55 587 920</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 747	2 761
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 248 222	910 037
Placeringskonto HSB Stockholm		502 761	501 103
Övriga fordringar	Not 11	25 700	25 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	413 238	411 009
		<u>2 199 668</u>	<u>1 850 575</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	250 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 199 668</u>	<u>2 100 575</u>
Summa tillgångar		<u>56 622 384</u>	<u>57 688 495</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	302 600	302 600
Upplåtelseavgifter	1 399 298	1 399 298
Yttre underhållsfond	<u>6 207 258</u>	<u>6 563 894</u>
	7 909 156	8 265 792
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 175 508	15 052 566
Årets resultat	<u>-480 924</u>	<u>-233 694</u>
	14 694 584	14 818 872
Summa eget kapital	<u>22 603 741</u>	<u>23 084 664</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>6 490 566</u>	<u>6 623 702</u>
	6 490 566	6 623 702
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 063 545	26 525 873
Leverantörsskulder	376 550	281 554
Skatteskulder	20 508	22 341
Övriga skulder	Not 16 13 500	13 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 053 975</u>	<u>1 137 161</u>
	27 528 078	27 980 129
Summa skulder	34 018 644	34 603 831
Summa eget kapital och skulder	<u>56 622 384</u>	<u>57 688 495</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-480 924	-233 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 165 204	1 165 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	684 280	931 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 249	-31 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	10 277	-81 969
Kassaflöde från löpande verksamhet	685 308	817 544
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-595 464	-1 520 232
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-595 464	-1 520 232
Årets kassaflöde	89 844	-702 688
Likvida medel vid årets början	1 661 139	2 363 828
Likvida medel vid årets slut	1 750 983	1 661 139

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

Not 1 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 1,47% 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 25 782 453 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 457 692	6 459 816
Hyror	240 499	239 869
Övriga intäkter	111 560	395 212
Bruttoomsättning	<u>6 809 751</u>	<u>7 094 897</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 684	-22 689
	6 784 067	7 072 208
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	597 939	599 455
Reparationer	1 172 549	1 435 941
El	306 659	217 450
Uppvärmning	996 922	1 069 902
Vatten	248 934	270 329
Sophämtning	165 913	124 533
Fastighetsförsäkring	118 287	113 200
Kabel-TV och bredband	348 500	330 171
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	318 729	312 211
Förvaltningsarvoden	321 632	265 579
Övriga driftkostnader	79 856	93 884
	<u>4 675 921</u>	<u>4 832 655</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	29 051	33 827
Hyror och arrenden	5 570	9 530
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 597	18 495
Administrationskostnader	15 113	56 383
Extern revision	26 250	25 125
Konsultkostnader	0	23 750
Medlemsavgifter	29 010	29 010
	<u>138 591</u>	<u>196 120</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	135 600	134 800
Revisionsarvode	9 000	8 000
Sociala avgifter	34 824	35 425
Övriga personalkostnader	11 154	0
	<u>190 578</u>	<u>178 225</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	347	426
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 658	501
Ränteintäkter HSB bunden placering	209	775
Övriga ränteintäkter	426	382
	<u>2 640</u>	<u>2 083</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	371 049	184 767
Övriga räntekostnader	652	0
	<u>371 701</u>	<u>184 767</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	77 770 058	77 770 058
Anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 250 666	78 250 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 734 079	-21 590 125
Årets avskrivningar	-1 143 954	-1 143 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 878 033	-22 734 079
Utgående bokfört värde	54 372 633	55 516 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 593 000	928 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	165 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 267 000	2 763 000
Summa taxeringsvärde	359 860 000	270 691 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	106 250	106 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 250	106 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 417	-14 167
Årets avskrivningar	-21 250	-21 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 667	-35 417
Bokfört värde	49 583	70 833
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 700	25 666
	25 700	25 666
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	413 238	410 937
Upplupna intäkter	0	72
	413 238	411 009

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	250 000			
		0	250 000			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	495700	0,64%	2024-06-30	6 557 134	66 568
	Stadshypotek AB	552586	2,42%	2023-04-27	9 631 330	97 780
	Stadshypotek AB	553959	2,53%	2023-04-30	8 373 081	0
	Stadshypotek AB	553960	2,53%	2023-04-30	7 005 066	71 116
	Stadshypotek AB	574757	3,04%	2023-09-11	987 500	10 000
					32 554 111	245 464
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 326 791
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 490 566
	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				60 828 000	60 828 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				26 063 545	26 525 873
					26 063 545	26 525 873
	Varav amortering				245 464	1 645 464
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				10 800	10 800
	Källskatt				2 700	2 400
					13 500	13 200
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				109 711	22 852
	Förutbetalda hyror och avgifter				613 492	579 965
	Övriga upplupna kostnader				330 772	534 344
					1 053 975	1 137 161
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Brandberg

.....
Anna Jansson

.....
Björn Martinussen

.....
Charlotta Bäckman

.....
Jan Halén

.....
Johan Sundström

.....
Kerstin Ejderstedt

.....
Vår revisionsberättelse har lämnats

.....
Niklas Bromér
KPMG AB

.....
Gunnar Bergstedt

Huvudansvarig revisor

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm, org. nr 702000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm för år 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Gunnar Bergstedt
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANNA JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:39:28



ANNA BRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 15:56:13



KERSTIN EJDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 18:03:47



JAN HALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:13:41



BJÖRN MARTINUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 18:07:46



JOHAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:49:28



CHARLOTTA BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:33:53



GUNNAR BERGSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:51:07



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:29:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GUNNAR BERGSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:10:01



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:29:44



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.