

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg

Org.nr: 715200-1553

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1553 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spiken 2	1954-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	128
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1366
Totalt 25 objekt		1494

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 4 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pasha Taalomi	Ordförande	2022-05-17	2022-09-28
Carin Tureniec	Ledamot	2022-05-17	
Agneta Johansson	Ledamot	2022-05-17	
Claes Bidebo	Ledamot	2022-05-17	
Jeanette Jakobsson	Ledamot	2021-05-18	
Hans Fredrik Borg	Ledamot	2021-05-18	2022-09-28
Hans Fredrik Borg	Ordförande	2022-09-28	
Björn Dennis Ryding	Ledamot	2022-05-17	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Borg, Jeanette Jakobsson och Björn Ryding.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carin Tureniec, Agneta Johansson, Pasha Taalomi, Jeanette Jakobsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Therese Walve med Leo Leoson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johanna Linnéa Malm (sammankallande) och Victor Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 16 medlemmar.

Extra stämman hölls 2022-09-28 där 10 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts från kvartal 2, 2022 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2012	Stammar
2014	Ventilation
2015	Fönster och Tak
2018-2019	Balkonger
2019	Trädäck
2021	Fjärrvärme
2021	Byggnad

Pågående eller framtida underhåll

Årtal	Ändamål
2023	Fönster
2023	Entrédörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	94	141	106	171
Skuldsättning, kr/kvm	1 506	1 506	1 506	1 506	1 506
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	216	201	182	191	190
Driftskostnad, kr/kvm	459	522	461	419	360
Årsavgifter, kr/kvm	546	526	514	501	495
Totala intäkter, kr/kvm	660	632	620	602	593
Nettoomsättning, tkr	982	944	926	899	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	-289	74	24	121
Soliditet, %	60	60	61	62	58

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 309	0	0	52 309
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 524 955	0	0	1 524 955
Upplåtelseavgifter, kr	889 466	0	0	889 466
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	673 191	0	30 000	703 191
S:a bundet eget kapital, kr	3 139 921	0	30 000	3 169 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	908 429	-289 286	-30 000	589 143
Årets resultat, kr	-289 286	289 286	109 260	109 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	619 143	0	79 260	698 403
S:a eget kapital, kr	3 759 064	0	109 260	3 868 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 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	619 143
Årets resultat, kr	109 260
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	698 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	698 403

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	981 781	943 873
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-591 010	-685 978
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 580	-39 753
Planerat underhåll		-25 000	-65 622
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-54 539	-54 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 214	-136 028
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-228 638
Summa rörelsekostnader		-841 343	-1 210 558
Rörelseresultat		140 437	-266 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 561	1 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-35 738	-23 608
Summa finansiella poster		-31 177	-22 601
Årets resultat		109 260	-289 286

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 848 972	4 980 187
Pågående nyanläggningar	Not 9	70 000	0
		<u>4 918 972</u>	<u>4 980 187</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 919 472</u>	<u>4 980 687</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		633 351	581 589
Övriga fordringar	Not 11	7 001	10 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 253	42 497
		<u>684 605</u>	<u>634 520</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	600 000
Kassa och bank	Not 14	12 341	12 341
Summa omsättningstillgångar		<u>1 496 946</u>	<u>1 246 861</u>
Summa tillgångar		<u>6 416 418</u>	<u>6 227 548</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	52 309	52 309
Upplåtelseavgifter	889 466	889 466
Kapitaltillskott	1 524 955	1 524 955
Yttre underhållsfond	703 191	673 191
	3 169 921	3 139 921
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	589 143	908 429
Årets resultat	109 260	-289 286
	698 403	619 143
Summa eget kapital	3 868 324	3 759 064
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 250 000
Leverantörsskulder	60 277	37 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	180 503
	2 548 095	2 468 484
Summa skulder	2 548 095	2 468 484
Summa eget kapital och skulder	6 416 418	6 227 548

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	109 260	-289 286
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 214	136 028
Utrangering	0	228 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	240 474	75 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 677	-383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	79 611	-77 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	321 763	-2 229
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-70 000	-340 126
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-70 000	-340 126
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	251 763	-342 354
Likvida medel vid årets början	1 193 930	1 536 284
Likvida medel vid årets slut	1 445 694	1 193 930

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 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 1,96% 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	746 220	719 256
Hyror	227 952	221 764
Övriga intäkter	7 609	2 853
Bruttoomsättning	<u>981 781</u>	<u>943 873</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	42 372	62 115
Reparationer	14 666	119 106
El	50 515	38 668
Uppvärmning	204 662	210 155
Vatten	67 212	51 785
Sophämtning	48 295	44 477
Fastighetsförsäkring	19 640	18 940
Kabel-TV och bredband	48 353	52 850
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	50 637	47 197
Förvaltningsarvoden	37 412	35 925
Övriga driftkostnader	7 246	4 760
	<u>591 010</u>	<u>685 978</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 357	13 450
Administrationskostnader	1 543	2 923
Extern revision	9 700	9 400
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	<u>39 580</u>	<u>39 753</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	40 000	40 000
Revisionsarvode	1 500	1 500
Sociala avgifter	13 039	13 039
	<u>54 539</u>	<u>54 539</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggningstillgångar	0	228 638
	<u>0</u>	<u>228 638</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	287	660
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 274	308
Övriga ränteintäkter	0	39
	<u>4 561</u>	<u>1 007</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	33 964	22 442
Övriga räntekostnader	1 774	1 166
	<u>35 738</u>	<u>23 608</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	6 921 130	7 075 902
Anskaffningsvärde mark	100 400	100 400
Årets utrangeringar	0	-494 897
Årets investeringar	0	340 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 021 530	7 021 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 041 343	-2 171 575
Årets avskrivningar	-131 214	-136 028
Årets utrangeringar	0	266 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 172 558	-2 041 343
Utgående bokfört värde	4 848 972	4 980 188
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 054 000	908 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	516 000	456 000
Summa taxeringsvärde	33 170 000	30 364 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	0
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	3 672	3 665
Skattefordran	3 329	6 769
	7 001	10 434

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	43 170	42 189				
	Upplupna intäkter	1 083	308				
		44 253	42 497				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	200 000	0				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	600 000	600 000				
		800 000	600 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Swedbank	12 341	12 341				
		12 341	12 341				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2852887062	3,43%	2023-02-28	1 000 000	0	
	Swedbank	2852887096	3,44%	2023-03-28	1 000 000	0	
	Swedbank	2852887104	3,44%	2023-03-28	250 000	0	
					2 250 000	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 250 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	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					3 000 000	3 000 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				2 250 000	2 250 000	
					2 250 000	2 250 000	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	3 271	955
Förutbetalda hyror och avgifter	113 088	59 740
Övriga upplupna kostnader	121 460	119 808
	237 819	180 503

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Agneta Johansson

.....
Björn Dennis Ryding

.....
Carin Tureniec

.....
Claes Bidebo

.....
Hans Fredrik Borg

.....
Jeanette Jakobsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
William Lindström
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg, org.nr. 715200-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg 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 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.

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 Bostadsrättsförening Spiken nr 654 i Sundbyberg 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Therese Walve
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS FREDRIK BORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 10:13:20



JEANETTE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 19:53:55



AGNETA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 12:57:29



CLAES BIDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 12:45:23



CARIN TURENIEC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 19:36:53



BJÖRN DENNIS RYDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 20:18:16



THERESE WALVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 12:26:08



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:26:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Spiken nr 654 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE WALVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 12:40:17



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:25:28

