

HSB Brf City i Täby

Årsredovisning 2022



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda pant, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.





Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	7
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	27
Revisionsberättelse.....	33



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter, 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, varav 120 parkeringsplatser med laddstolpar samt 21 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollsplan, boulebanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. (Total markareal är 37 738 m²). Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 361 800 000 kronor, varav markvärde 611 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 - 62,5 - 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 - 79,5 - 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 - 144
8	0,9	6 rum och kök	141 - 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Resultat och ställning (tkr)

Verksamhetsår	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	41 820	41 233	39 713	39 102	38 794
Rörelseresultat	89	4 654	3 235	-2 873	7 635
Resultat efter finansiella poster*	- 2 251	2 584	928	-4 858	5 400
Totalt eget kapital	77 686	79 937	77 353	76 424	81 282
Balansomslutning	260 433	262 073	257 465	260 292	238 616
Soliditet %	30	31	30	29	34
Likviditet %	136	170	138	49	124
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	582	571	560	548	548
Driftskostnad, kr/kvm	399	345	320	322	310
Energikostnad, kr/kvm	158	144	129	131	131
Ränta, kr/kvm	36	32	35	30	34
Underhållsfond, kr/kvm	526	548	531	555	673
Lån, kr/kvm	2 650	2 655	2 660	2 434	2 285
Sparande till underhåll, kr/kvm	109	166	162	159	159
Räntekänslighet %	5	5	5	4	4

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA dividerat med bostads- och lokalarea.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med bostads- och lokalarea.

Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna behöver höjas för att täcka en räntehöjning på en procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med avgiftsintäkter.

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023 samt vidta besparingsåtgärder, bland annat genom omförhandling av avtal. Omfattande underhållsprojekt pågår, föreningens belåning förväntas sjunka när dessa är avklarade.

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2023 med 6 %.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 163 (1 176) medlemmar.

Under året har 88 (88) lägenheter överlåtits genom försäljning och 9 (12) lägenhet har överlåtits genom arv, gåva eller bodelning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2022 genom poströstning.

Styrelse

Ledamöter	vald t.o.m. föreningsstämman	
Johan Matthiessen	Ordförande	2023
Camilla Sköld	Vice Ordförande	2024
Torkel Hardenfalk	Sekreterare	2024
Stefan Hansson	Ledamot	2023
Ninna Gejrot	Ledamot	2024
Tomas Willers	Ledamot	2024
Christoffer Hofverberg	Ledamot	2023
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	2023

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2023 är ledamöterna Johan Matthiessen, Stefan Hansson, Christoffer Hofverberg samt HSB:s ledamot.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden samt ett antal strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Camilla Sköld, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Stefan Hansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda t.o.m. föreningsstämman 2023 har varit Albin Djavadzadeh, Mazars och Martin Åleheim (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Niclas Evén (ordförande), Anny Lundqvist Munkbo och Catarina Flodén.

Betydande händelser under året (förutom löpande underhåll)

- Sett över samtliga av föreningens avtal i besparingssyfte
- Genomfört OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, i samtliga hus
- Stamspolning utförd i hus 2, 4, 6, 8, 10 och 12
- Slutfört Storstockholms Brandförsvars tillsyn av föreningens brandskyddsarbete i samtliga hus
- Genomfört byte av rörstammar under hus 12, 14 och 16
- Projekterat för byte av rörstammar i övriga hus
- Påbörjat projektering och upphandling för upprustning av basketplanen
- Påbörjat underhållsarbete av muff och spolrör bakom badrumsvägg gästtoaletter i 4 r o k
- Påbörjat ett samlat arbete för att förebygga vattenskador med bl a informationsmaterial
- Byte av hängrännor och stuprör garage
- Renoverat tennisplanen
- Infört nytt utvidgat serviceavtal hissar
- Inventering av utrymmen för att bygga nya förråd
- Ny design på föreningens hemsida

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 189 702 kr och planerat underhåll för 1 485 333 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour
HSB Teknik	Vinterunderhåll

De senaste årens omförhandlingar av avtal har gett följande besparingar

Styrelse och förvaltning arbetar löpande med översyn av föreningens avtal för att säkerställa en högkvalitativ leverans till ett bra pris.

	Besparing i kr/år
Nytt avtal elhandel med Fortum	12 500
Egain	25 044
Kabel-tv/bredband	772 200
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400
Totalt	851 894

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Plutovägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Stockholm Exergi AB ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av Panncentralen. Stockholm Exergi ägs till lika delar av Fortum och Stockholms stad och hette tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Medlemskontakter - information

Medlemmar kan kontakta styrelsen direkt via e-post. En timme före varje styrelsemöte har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar utanför Kvartersgården för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Under året har två välbesökta informationsmöten hållits i Grindtorpskyrkan. Allmän information om aktuella frågor och särskild information om eventuell försäljning av stora parkeringen har stått på dagordningen.

På föreningens hemsida publiceras presentationer och anteckningar från medlemsmöten. En särskild e-postadress har skapats för synpunkter och frågor om eventuell försäljning av stora parkeringen. Dessa publiceras tillsammans med styrelsens svar under särskild flik på föreningens hemsida.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där viktig information finns samlad och där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Citybladet har delats ut två gånger under året.

Den traditionella familjedagen i Parken genomfördes i september, ett mycket välbesökt arrangemang.

Medlemsdrivna aktiviteter

Boule spelas två gånger i veckan. Odlingsgruppen tar ansvar för odlingslådorna.

Eventuell försäljning Tibble 12:1, Stora parkeringen

Styrelsen har efter bemyndigande från föreningsstämman 2022 arbetat med att få fram underlag för att en kommande stämma skall kunna fatta ett väl underbyggt beslut om att sälja eller inte sälja stora parkeringen. Efter en utvärdering av tre aktuella intressenter har styrelsen beslutat att gå vidare i en förhandling med Riksbyggen. Riksbyggen har fått ett positivt planbesked för att utveckla bostäder på Solen 1. Detta är fastigheten utmed Näsbydalsvägen där bland annat ICA och Kvartersgården ligger idag. Avsikten är att Solen 1, inklusive mark från en eventuell försäljning av Tibble 12:1, skall bebyggas samtidigt vid en eventuell försäljning. Styrelsen arbetar tillsammans med Riksbyggen med att ta fram planer, redovisa konsekvenser samt ekonomiska beräkningar för t. ex. byggande av nya p-platser, samlingslokal och förvaltningskontor. För att en försäljning ska anses gynna föreningen måste bland annat godtagbara lösningar för att ersätta parkeringsplatser och samlingslokal/förvaltningskontor vara utarbetade. Det finns ingen deadline för när utredningsarbete skall vara klart men styrelsen och Riksbyggen har som mål att underlag ska vara framtaget för att stämmobeslut ska kunna fattas under hösten 2023.

Långsiktig planering

Långsiktighet i planering av fastigheternas underhåll samt föreningens ekonomi är kännetecknande för Brf City och en förutsättning för hållbarhet över tid. Dessa förhållanden återspeglas tydligt bland annat i föreningens underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut och miljöfrågor. Det har under senaste året varit en turbulent tid i den svenska ekonomin. Detta medför att styrelsen gör extra noga överväganden och prioriteringar när det gäller nya projekt. Fokus för arbetet är att säkerställa en väl fungerande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Underhållsplanen

Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kontinuerligt justeras för att spegla verkligheten och det som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2022 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 109 kronor per kvadratmeter.

Enligt underhållsplanen uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet till ca 10 Mkr per år. Av denna summa beräknas 1 Mkr per år behöva göras i uttag från underhållsfonden. Då historiska avsättningar till underhållsfonden varit stora uppgår saldouttaget i fonden till 34 521 136 kr per 2022-12-31 och täcker därmed flera års uttag. Styrelsen har därför beslutat att inte göra ytterligare avsättningar till underhållsfonden år 2022. För 2023 har styrelsen att fatta nytt beslut huruvida avsättning krävs till underhållsfonden.

Framtida projekt

Området kring husen

Detta arbete kommer påbörjas först efter det att våra avloppsledningarna är bytta.

Parken

Ett långsiktigt utvecklingsarbete har påbörjats i Parken. Arbetet sker i etapper. Inledningsvis med nollställning och i senare etapper utveckling av en vision. Visionsarbetet har påbörjats och planen är att bjuda in intresserade medlemmar att vara med och bidra med idéer och förslag.

EI

Genomgång av fastighetsel. Efter genomgång av vår befintliga elutrustning har det framkommit att vi behöver planera in för ett utbyte av fastighetsel i samtliga hus. Det är ingen akut situation men det behöver göras under kommande åren.

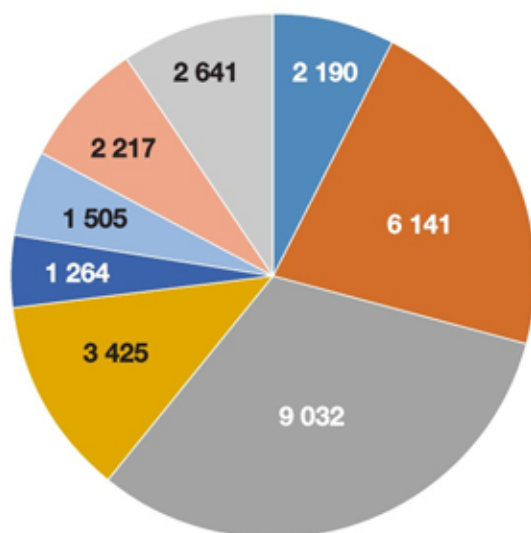
I planeringen ingår att göra en genomgång av vad som krävs i teknisk utrustning för att göra det möjligt med ett gemensamt elabonnemang för alla medlemmar.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Tennisbanan	2022	0,5
Samlingsledningar, hitintills	pågående	10,7
Belysning i Parken	2021	3,4
Laddstolpar (efter bidrag)	2021	0,6
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Staket runt inre Parken	2020	0,3
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
Renovering yttertak	2019	14,0
Hissar	2019	27,2

Justering av fasadplåtar	2019	7,7
Entrépartier och passersystem	2019	7,1
Nya cykelställ	2019	0,4
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Balkonger	2016	61,5
Renovering garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Fasader	2012-2013	9,0
Fönsterbyten	2011-2013	44,3
Renovering entréer	2011	5,2
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7

Fastighetskostnader, tkr



- Reparationer
- Fastighetskötsel, förvaltning, städning, snöröjning
- El och uppvärmning
- Vatten, avlopp, sopor
- Kabel-TV och bredband
- Fastighetsskatt
- Fastighetsförsäkring
- Övriga fastighetskostnader

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 389 920	36 006 469	36 956 162	2 584 031
Disposition enligt föreningsstämma ianspråktagande av underhållsfond		-1 485 333	2 584 031 1 485 333	-2 584 031
Årets resultat				-2 250 652
Vid årets slut	4 389 920	34 521 136	41 025 526	-2 250 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	39 540 193
Årets resultat före fondförändring	-2 250 652
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 485 333
Summa över/underskott	38 774 874

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

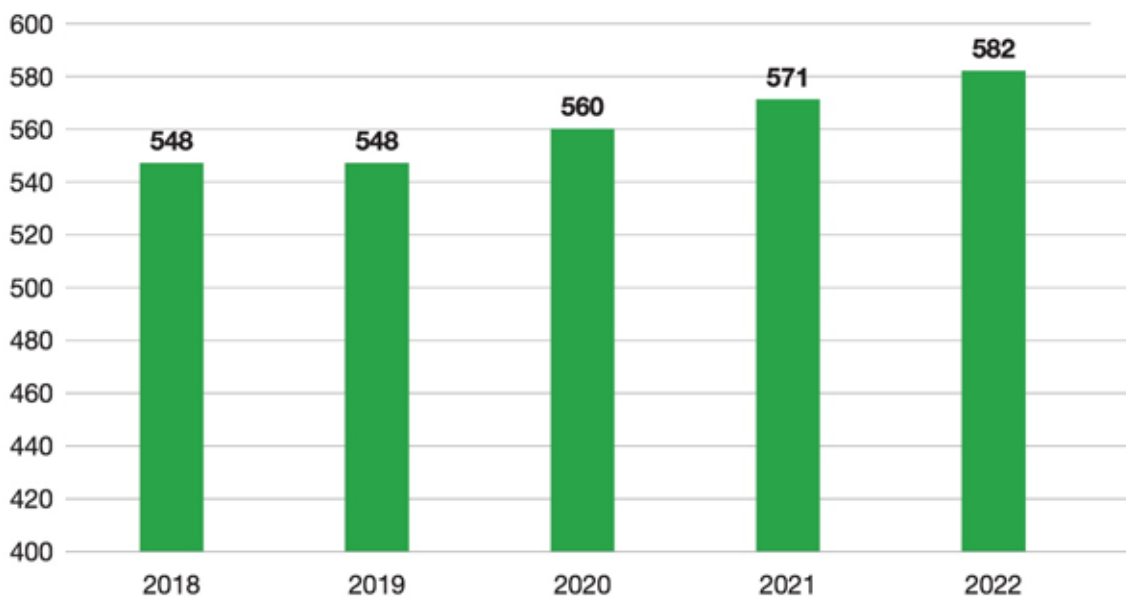
Att balansera i ny räkning **38 774 874**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	41 190 863	40 111 973
Övriga rörelseintäkter	2	629 454	1 121 143
		41 820 317	41 233 116
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 189 702	-1 727 070
Planerat underhåll	4	-1 485 333	-373 799
Fastighetsavgift/skatt		-1 505 100	-1 429 100
Driftskostnader	5	-24 719 670	-21 241 201
Övriga externa kostnader	6	-2 671 870	-2 596 669
Personalkostnader	7	-1 258 180	-1 297 168
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-7 901 262	-7 914 152
		-41 731 117	-36 579 159
Rörelseresultat		89 200	4 653 957
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	5 667	3 075
Räntekostnader	10	-2 345 519	-2 073 001
		-2 339 852	-2 069 926
Resultat efter finansiella poster		-2 250 652	2 584 031
Resultat före skatt		-2 250 652	2 584 031
Årets resultat		-2 250 652	2 584 031

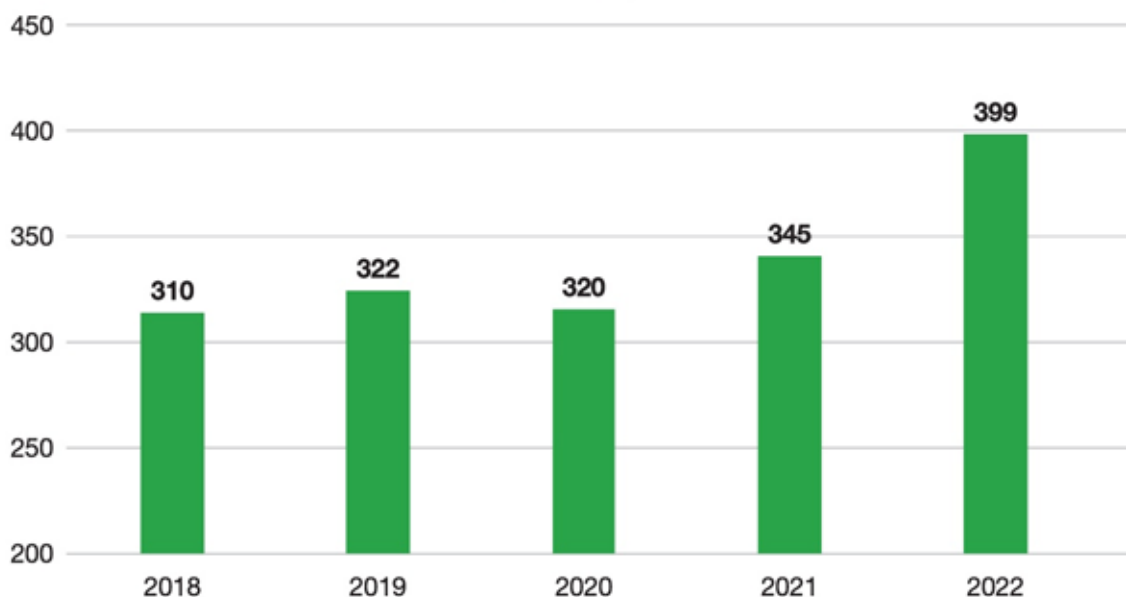
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	228 690 120	236 151 526
Inventarier, maskiner och installationer	12	8 101 458	4 009 014
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	11 348 008	8 152 596
		<u>248 139 586</u>	<u>248 313 136</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>248 140 086</u>	<u>248 313 636</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		193 358	337 933
Övriga fordringar		214 342	251 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 389 167	1 462 291
		<u>1 796 867</u>	<u>2 051 963</u>
Kassa och bank	15	10 496 242	11 707 656
Summa omsättningstillgångar		<u>12 293 109</u>	<u>13 759 619</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>260 433 195</u>	<u>262 073 255</u>

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		34 521 136	36 006 469
		<u>38 911 056</u>	<u>40 396 389</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 025 526	36 956 162
Årets resultat		-2 250 652	2 584 031
		<u>38 774 874</u>	<u>39 540 193</u>
Summa eget kapital		<u>77 685 930</u>	<u>79 936 582</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	112 614 452	174 021 066
		<u>112 614 452</u>	<u>174 021 066</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	61 406 614	315 264
Leverantörsskulder		3 162 659	2 821 984
Depositioner		9 000	9 000
Skatteskulder		97 370	153 765
Övriga skulder		247 492	320 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 209 678	4 495 308
		<u>70 132 813</u>	<u>8 115 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>260 433 195</u>	<u>262 073 255</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 200	4 653 957
Avskrivningar	7 901 263	7 914 152
	7 990 463	12 568 109
Erhållen ränta	5 667	3 075
Erlagd ränta	-2 345 519	-2 073 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 650 611	10 498 183
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	255 096	-509 261
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	925 855	2 339 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 831 562	12 328 212
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 727 712	-6 749 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 727 712	-6 749 447
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	49 484 344	32 787 282
Amortering av låneskulder	-49 799 608	-33 102 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 264	-315 264
Årets kassaflöde	-1 211 414	5 263 501
Likvida medel vid årets början	11 707 656	6 444 155
Likvida medel vid årets slut	10 496 242	11 707 656

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter till årsredovisningen

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper balansräkning

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut på föreningsstämma.

Skulder till kreditinstitut

För 2022 har ny princip tillämpats gällande redovisning av kort- och långfristiga lån. Lån som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas i balansräkningen som kortfristig del.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme, fönster och grund	100 år
- Fasad	50 år
- Tak	30-50 år
- Hiss	20-30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år
- Passersystem och entrépartier	30 år

Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10-25 år



Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	38 139 186	37 393 408
Hyror, lokaler	354 678	378 416
Hyror, p-platser/garage	1 884 804	1 606 208
Hyror, kvartersgården	24 440	6 350
Hyror, förråd	787 755	727 591
Summa	41 190 863	40 111 973

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgifter	152 222	171 479
Pantsättningsavgifter	83 806	82 938
Andrahandsuthyrningsavgifter	114 674	123 231
Övriga intäkter	275 267	320 452
Försäkringsersättningar	-	421 295
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	3 485	1 748
Summa	629 454	1 121 143

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Lokaler	3 500	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	33 553	21 808
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 773	31 614
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	65 027	64 903
Övrigt, gemensamma utrymmen	338 998	116 939
VA & sanitet, installationer	117 805	70 861
Värme, installationer	58 393	76 716
Ventilation, installationer	49 719	281 759
El, installationer	27 782	44 332
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	844
Hiss	128 959	102 560
Övriga installationer	71 845	40 731
Huskropp	72 125	193 533
Markytor	31 250	9 826
P-platser/garage	34 133	5 998
Vattenskador	1 128 185	662 152
Klottersanering	2 107	-
Skadedjur	14 250	2 494
Övrigt	1 298	-
Summa	2 189 702	1 727 070

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Lokaler	-	108 740
Armaturer, gemensamma utrymmen	119 500	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	115 975
Skyddsrum	-	50 434
Övrigt, gemensamma utrymmen	320 680	39 625
VA installation av vattenmätare	375 000	-
Ventilation, installationer	20 000	-84 594
Tele/TV/porttelefon, installationer	76 019	-
Övriga installationer	-	93 869
Markytor	478 391	-
P-platser/garage	95 743	49 750
Summa	1 485 333	373 799

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	4 297 982	3 917 296
Städning	1 349 122	1 190 354
Sotning	-	6 932
Besiktningkostnader	27 360	17 645
OVK	948 222	-
Bevakningskostnader	483 999	557 585
Snöröjning	493 926	259 471
Serviceavtal	718 483	411 234
Förbrukningsinventarier	-	2 194
Förbrukningsmaterial	352 507	212 863
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 061	28 932
El	3 303 796	2 181 676
Uppvärmning	5 728 444	5 860 743
Vatten och avlopp	1 607 108	1 630 028
Avfallshantering	1 817 678	1 515 795
Fastighetsförsäkring	2 216 985	1 995 334
Systematiskt brandskyddsarbete	53 986	54 279
Kabel-TV	734 400	795 532
Internet	529 200	531 000
Telefonabonnemang installationer	38 412	72 307
Summa	24 719 670	21 241 201

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hyra av anläggningstillgångar	397 128	386 280
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	53 028	33 261
Kostnader för transportmedel	1 726	645
Frakter och transporter	-	1 949
Hemsida, Citybladet och övrig medlemsinformation	163 793	231 985
Kontorsmaterial och trycksaker	19 348	15 106
Tele och post	7 077	10 301
Förvaltningskostnader	1 443 541	1 529 674
Revision	76 750	100 463
Jurist- och advokatkostnader	260 555	136 739
Bankkostnader	6 574	16 029
IT-tjänster	98 808	46 758
Övriga externa tjänster	52 344	-
Övriga externa kostnader	17 199	13 481
Medlemsavgift HSB	74 000	74 000
Summa	2 671 870	2 596 669

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022	2021
Styrelsearvoden	865 500	919 895
Föreningsvald revisor	24 250	23 725
Valberedning	72 750	59 350
Övriga arvoden	24 563	12 463
Utbildning	23 034	3 981
Summa	1 010 097	1 019 414
Sociala avgifter	248 083	277 754
Summa	1 258 180	1 297 168

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och byggnadsinventarier	7 341 085	7 456 832
Markanläggningar	120 321	120 321
Inventarier, maskiner och installationer	439 856	336 999
Summa	7 901 262	7 914 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	5 667	3 075
Summa	5 667	3 075

Not 10 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 345 411	2 072 871
Räntekostnader för kortfristiga skulder	108	130
Summa	2 345 519	2 073 001

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	354 900 518	354 951 674
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Markanläggningar	1 203 211	1 203 211
	<u>360 453 890</u>	<u>360 505 046</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-51 156
	<u>-</u>	<u>-51 156</u>
Utgående anskaffningsvärden	360 453 890	360 453 890
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-123 890 233	-116 433 401
-Markanläggningar	-412 131	-291 810
	<u>-124 302 364</u>	<u>-116 725 211</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 341 085	-7 456 832
-Årets avskrivning på markanläggning	-120 321	-120 321
	<u>-7 461 406</u>	<u>-7 577 153</u>
Utgående avskrivningar	-131 763 770	-124 302 364
Redovisat värde	228 690 120	236 151 526
<i>Varav</i>		
Byggnader	223 669 200	231 010 285
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	670 759	791 080
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 348 000 000	1 153 000 000
Lokaler	13 800 000	11 600 000
Totalt taxeringsvärde	1 361 800 000	1 164 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>750 800 000</i>	<i>603 600 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 046 062	5 046 062
	5 046 062	5 046 062
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 532 300	-
	4 532 300	-
Utgående anskaffningsvärden	9 578 362	5 046 062
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 037 048	-700 049
	-1 037 048	-700 049
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-439 856	-336 999
	-439 856	-336 999
Utgående avskrivningar	-1 476 904	-1 037 048
Redovisat värde	8 101 458	4 009 014

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
- Pågående nyanläggningar	8 152 596	1 351 993
	8 152 596	1 351 993
- Ökning av årets nyanläggningar	7 727 712	6 800 603
- Aktivering av pågående nyanläggningar	-4 532 300	-
	3 195 412	6 800 603
Redovisat värde vid årets slut	11 348 008	8 152 596

Pågående nyanläggningar per 2022-12-31 fördelas enligt nedan:

Radiatorventiler och injustering: 395 478 kr
Samlingsledningar: 10 682 413 kr
Elserviser: 270 117 kr

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter kvartersgård	2 457	-
Förutbetalda försäkringskostnader	716 771	783 443
Förutbetalda kostnader	669 939	678 848
Summa	1 389 167	1 462 291

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	10 334 959	11 679 116
Checkräkningskredit Nordea	161 283	28 540
Summa	10 496 242	11 707 656

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelkontot och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	174 021 066	174 336 330
Summa	174 021 066	174 336 330

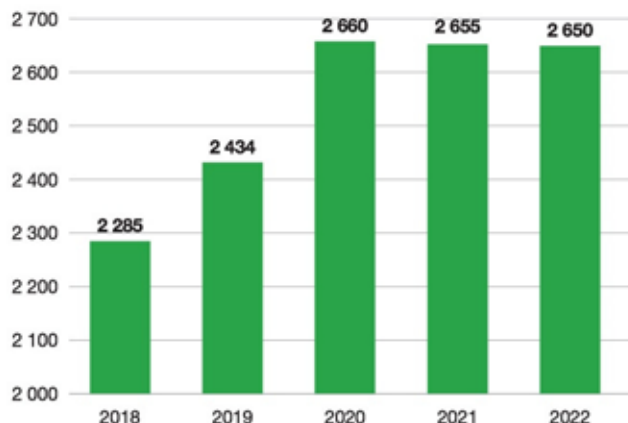
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,31 %	Löst	5 275 000	-	-5 275 000	-
Nordea	0,30 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea	0,30 %	Löst	13 038 100	-	-13 038 100	-
Nordea	0,77 %	Löst	21 608 744	-	-21 608 744	-
Nordea	2,57 %	2023-02-10	-	5 275 000	-	5 275 000
Nordea	1,02 %	2023-04-19	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	2,62 %	2023-05-17	-	9 562 500	-	9 562 500
Nordea	1,02 %	2023-05-17	9 562 500	-	-	9 562 500
Nordea	2,98 %	2023-09-13	-	13 038 100	-	13 038 100
Nordea	0,93 %	2023-12-20	13 653 250	-	-	13 653 250
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,09 %	2026-10-12	5 250 000	-	-175 000	5 075 000
Nordea	3,99 %	2026-11-16	-	21 608 744	-	21 608 744
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	13 886 236	-	-140 264	13 745 972
Stadshypotek	1,47 %	2031-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Summa			174 336 330	49 484 344	-49 799 608	174 021 066

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

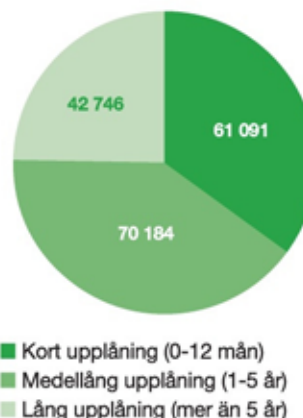
Not 17 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Lån, kr/kvm



Förfall lån (tkr)



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	51 549	-
Upplupna räntekostnader	414 053	256 036
Förutbetalda intäkter	3 651 649	3 556 164
Upplupna revisionsarvoden	80 000	97 000
Upplupna driftskostnader	1 012 427	586 108
Summa	5 209 678	4 495 308

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	181 679 300	181 679 300
Summa ställda säkerheter	181 679 300	181 679 300

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Övriga eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Matthiessen
Styrelseordförande

Camilla Sköld
Vice ordförande

Ninna Gejrot
Ledamot

Christoffer Hofverberg
Ledamot

Stefan Hansson
Ledamot

Tomas Willers
Ledamot

Torkel Hardenfalk
Ledamot

Fred Åkesson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Föreningsvald revisor

Dokument

HSB Brf City i Täby, årsredovisning 2022

Antal sidor: 26
Verifikationsdatum: Mar 16 2023 04:42PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



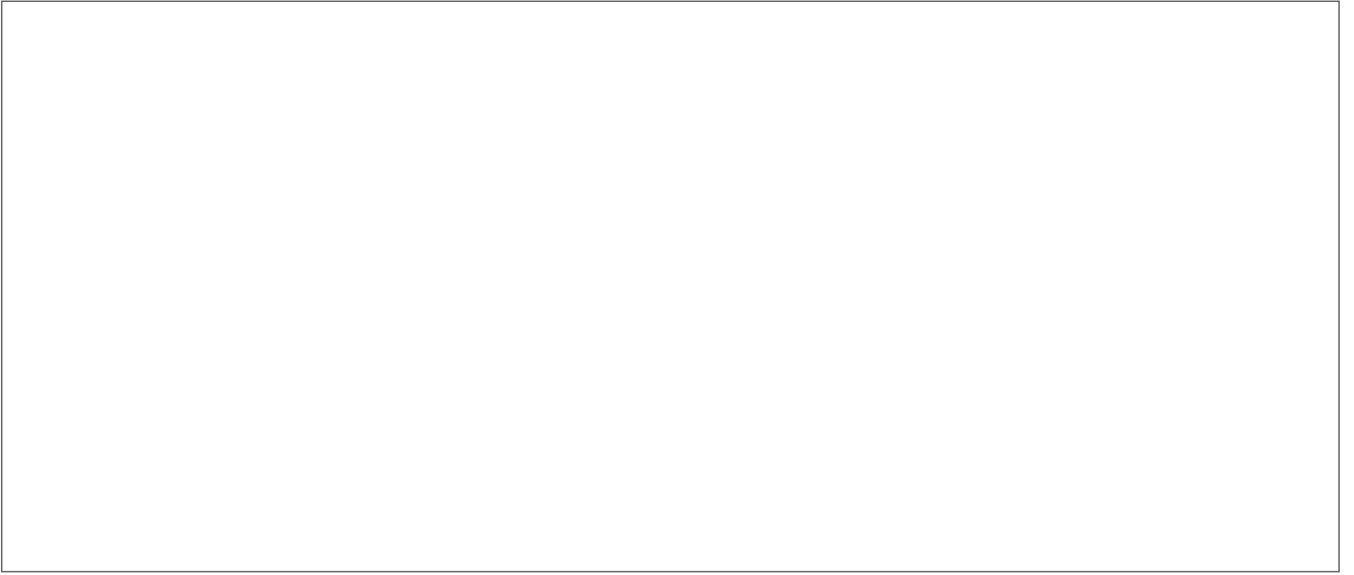
VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6412F4AF2DEF3
MAR 16 2023 04:42PM











Deltagare

Empty box for participant information.

Dokumentnummer: 6412f4af2def3 - Sida (23 av 26)



Registrerade händelser

Mar 16 2023 12:08PM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna
Mar 16 2023 12:47PM	Johan Matthiessen granskade dokumentet:
Mar 16 2023 12:48PM	 JOHAN MATTHIESSEN signerade dokumentet
Mar 16 2023 01:17PM	Camilla Sköld granskade dokumentet:
Mar 16 2023 01:18PM	 CAMILLA SKÖLD signerade dokumentet
Mar 16 2023 04:01PM	Ninna Gejrot granskade dokumentet:
Mar 16 2023 04:06PM	 Ninna Marie Elisabeth Adèle Gejrot signerade dokumentet
Mar 16 2023 01:08PM	Christoffer Hofverberg granskade dokumentet:
Mar 16 2023 01:20PM	 CHRISTOFFER HOFVERBERG signerade dokumentet
Mar 16 2023 12:27PM	Stefan Hansson granskade dokumentet:
Mar 16 2023 12:30PM	 STEFAN HANSSON signerade dokumentet
Mar 16 2023 12:29PM	Tomas Willers granskade dokumentet:
Mar 16 2023 12:29PM	 TOMAS WILLERS signerade dokumentet
Mar 16 2023 02:07PM	Torkel Hardenfalk granskade dokumentet:
Mar 16 2023 02:08PM	 TORHEL GUNNAR HARDENFALK signerade dokumentet
Mar 16 2023 12:09PM	Fred Åkesson granskade dokumentet:
Mar 16 2023 12:12PM	 Fred Erik Åkesson signerade dokumentet
Mar 16 2023 04:06PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:
Mar 16 2023 04:10PM	 MARTIN ÅLEHEIM signerade dokumentet
Mar 16 2023 04:39PM	Albin Djavadzadeh granskade dokumentet:
Mar 16 2023 04:42PM	 ALBIN DJAVADZADEH signerade dokumentet

Mar 16 2023
04:42PM

Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City i Täby
Org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 City i Täby 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Förtroendevald revisor

Dokument

RB HSB BRF City i Täby

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Mar 16 2023 04:42PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6412F3D845BAB
MAR 16 2023 04:42PM

Deltagare

Empty box for participant information.

Registrerade händelser

Mar 16 2023 11:50AM	Camilla Lindblom skickade dokumentet till deltagarna
Mar 16 2023 04:39PM	Albin Djavadzadeh granskade dokumentet:
Mar 16 2023 04:42PM	 ALBIN DJAVADZADEH signerade dokumentet
Mar 16 2023 01:46PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:
Mar 16 2023 01:54PM	 MARTIN ÅLEHEIM signerade dokumentet
Mar 16 2023 01:54PM	Dokumentet har signerats

Dokumentnummer: 6412f3d845bab - Sida (5 av 5)

