

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Docenten i Huddinge

MEDLEM I HSB





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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att ett stort överskott som möjligt, utan istället att anbringa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultat (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier so föreningen äger.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 367 kr/kvm</p>	<p>Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).</p>	<p>Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.</p>	<p>Högt = > 301 Måttligt till hög = 201 – 300 Lågt till måttligt = 121 – 200 Mycket lågt = < 120</p> <p>Riktvärdet anges i kr/kvm.</p>

Styrelsens kommentar

Sparandet i Docenten klassas som högt enligt HSB:s riktvärden. Styrelsen strävar efter att behålla sparandet på en hög nivå genom att i samband med omsättning av lån, amortera med större belopp och att aktivt förhandla med olika kreditinstitut få lägsta möjliga ränta. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader, och ska täcka föreningens behov av underhåll och investeringar på sikt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Investeringsbehov 328 kr/kvm</p>	<p>Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).</p>	<p>För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.</p>	

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Detta görs för att få en översikt över viktiga investeringar som behöver göras i framtiden. Det ger också styrelsen möjlighet att kunna avgöra hur kommande investeringar ska finansieras. Styrelsen anser att vi tar vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s om en långsiktig underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Skuldsättning 8 893 kr/kvm</p>	<p>Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).</p>	<p>Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.</p>	<p>Låg = < 3 000 Normal = 3 001 – 8 000 Hög = 8 001 – 15 000 Mycket hög = > 15 001</p> <p>Riktvärdet anges i kr/kvm.</p>

Styrelsens kommentar

Docentens skuldsättning är något högre än HSB:s riktvärden men har minskat jämfört med föregående år, då skuldsättningen var 9 150 kr/kvm. Den fasta amorteringen är idag 250 000 kr per år. Utöver årlig fast amortering strävar styrelsen efter att större amorteringar i samband med omsättning av lån för att på sikt sänka skuldsättningen.



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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Docenten har en normal räntekänslighet enligt HSB:s riktvärden. Styrelsen anser sig vara rustad för kommande räntehöjningar. Vid omsättning av lån förhandlar vi med flera olika kreditinstitut för att få lägsta möjliga ränta. Vi planerar också för att lånens bindningstid ska delas jämnt på flera år för att minska räntekänsligheten.



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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Docentens energikostnader ligger under HSB:s riktvärde. Trots en acceptabel energikostnad per kvadratmeter strävar styrelsen att aktivt arbeta med energibesparande åtgärder under kommande år. Energikostnaden består till största delen av kostnad för fjärrvärme.



DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?


Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Docenten äger samtliga fastigheter.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p data-bbox="312 667 448 725">Arsavgift 1 074 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken i framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Medlemmars månadsavgifter till föreningen har legat på samma nivå under en lång följd av år. På grund av de väntade prisökningarna på framför allt energi samt ett rådande högre ränteläge har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 2023.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Docenten i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7614 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 o utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Docenten 8		1989
Docenten 17		1989
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta
44	p-platser	
114	garageplatser	
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12
7	lokaler (hyresrätt)	
Totalt 330 objekt		12

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 50 st 2 rok, 1 st 2,5 rok, 47 st 3 rok, 11 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok

2022 | **ÅRSREDOVISNING**HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Pauli	Ordförande	2018-05-30	
Gert Lund	Ledamot	2016-10-28	2022-05-25
Bertil Lennart Ebeling	Ledamot	2020-07-06	
Inger Andersson	Ledamot	2016-12-09	
Monica Mattisson	Ledamot	2022-05-25	
Kristina Bonander	Ledamot	2019-05-29	
Hasse Edqvist	Ledamot	2022-05-25	
Hampus Billing	Ledamot	2021-05-25	
Joakim Darbom	Ledamot	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Bonander, Hampus Billing och Joakim Darbom.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gert Lund, Kristina Bonander, Eva Pauli, Hasse Edqvist, Hampus Billing.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per Kregert med Lars Granlund valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Fredrik Bourner (sammankallande), Håkan Bonander samt Lars Ander, valda vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-17.

Väsentliga avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nytt ramavtal med Telge Energi AB i samarbete med HSB Södertörn, HSB Södertälje och HSB Södermanlands län.

Aktiviteter

Efter att restriktionerna i samband med coronapandemin tagits bort har föreningen kunnat genomföra medlemsaktiviteter i

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Större projekt

Under året har Vita Villan delvis hållits stängd i samband med en omfattande inre renovering. Vita Villan inrymmer övernattningslägenhet, gym och bastu. I mitten av december öppnades villan igen för våra medlemmar.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I samband med renoveringen av Vita Villan ersattes villans gamla uppvärmning med fjärrvärme. Tidigare uppvärmning skedde med direktverkande el.

En genomgång baserad på tidigare energikartläggning har genomförts i slutet av året och föreningen har beslutat om ett åtgärdsprogram för att spara energi. Merparten av åtgärderna planeras att införas under 2023.

Under året har föreningen fortsatt att arbeta enligt tidigare trädvårdsplan med mål att värna den biologiska mångfalden i våra skogsområden.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande underhåll och investeringar:

Årtal	Ändamål
2022	Invändig renovering av Vita Villan, vilken inrymmer övernattningslägenhet, gym och bastu.
2022	Besiktning, planering och översyn samtliga tak avseende kommande byte av takpannor och takplåt.
2022	Införande av nytt låssystem/passersystem vilken ökar tryggheten för våra medlemmar.

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

Planerade åtgärder finansieras med budgeterade medel.

Årtal	Ändamål
2023	Byte kondensator/kompressorpaket och fläktaggregat till en estimerad kostnad på 712 tkr.
2024	Omläggning asfalt till en estimerad kostnad på 1 185 tkr.
2024	Byte balkongräcken i aluminium med gallerräcke till en estimerad kostnad på 1 020 tkr.
2025	Byte entrépartier aluminium till en estimerad kostnad på 622 tkr.
2026	Inga större planerade underhåll eller investeringar.
2027	Byte takpannor och takplåt till en estimerad kostnad på 2 686 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215. 

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	367	399	450	436
Skuldsättning, kr/kvm	8 893	9 150	9 327	9 347
Räntekänslighet, %	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	189	187	158	168
Driftskostnad, kr/kvm	563	537	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	1 074	1 074	1 074
Totala intäkter, kr/kvm	1 142	1 128	1 129	1 141
Nettoomsättning, tkr	14 481	14 304	14 316	14 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 480	-1 305	2 902	2 490
Soliditet, %	28	26	27	25

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 i 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. 

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 074 982	0	0	23 074 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 335 532	0	392 985	11 728 517
S:a bundet eget kapital, kr	34 410 514	0	392 985	34 803 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 835 733	-1 304 871	-392 985	8 137 887
Årets resultat, kr	-1 304 871	1 304 871	1 465 300	1 465 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 530 862	0	1 072 315	9 603 177
S:a eget kapital, kr	42 941 376	0	1 465 300	44 406 677

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 015 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	8 530 862
Årets resultat, kr	1 465 300
Reservation till underhållsfond, kr	-736 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 603 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	
Balanseras i ny räkning, kr	9 603 177

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

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

RESULTATRÄKNING	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	14 481 416		14 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 166		69
Summa rörelseintäkter		14 491 582		14 373
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 144 758		-6 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 451		-321
Underhåll enligt plan	Not 6	-343 015		-764
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-675 322		-622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 832 046		-2 600
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0		-2 995
Summa rörelsekostnader		-11 230 591		-14 121
Rörelseresultat		3 260 991		252
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 302		150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 830 493		-1 571
Övriga finansiella poster	Not 10	-500		-
Summa finansiella poster		-1 795 691		-1 557
Årets resultat		1 465 300		-1 304

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	153 747 378	152 368
Inventarier och installationer	Not 12	0	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>153 747 378</u>	<u>152 368</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	
Summa anläggningstillgångar		<u>153 747 878</u>	<u>152 368</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 803	6
Kundfordringar		5 000	
Avräkningskonto HSB		1 976 014	2 859
Övriga kortfristiga fordringar		71 421	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	574 751	441
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 638 989</u>	<u>3 366</u>
Bank	Not 15	3 952 499	6 111
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 952 499</u>	<u>6 111</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 591 489</u>	<u>9 477</u>
Summa tillgångar		<u>160 339 367</u>	<u>161 846</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 074 982	23 074
Fond för yttre underhåll	11 728 518	11 335
<i>Summa bundet eget kapital</i>	34 803 500	34 410
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 137 876	9 835
Årets resultat	1 465 300	-1 304
<i>Summa fritt eget kapital</i>	9 603 176	8 530
Summa eget kapital	44 406 676	42 941
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 89 562 500	67 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>	89 562 500	67 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 23 250 000	48 312
Medlemmarnas inre fond	Not 17 35 673	36
Leverantörsskulder	1 310 360	1 161
Aktuell skatteskuld	Not 18 39 144	17
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 46 875	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 688 139	1 580
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	26 370 191	51 155
Summa skulder	115 932 691	118 905
Summa eget kapital och skulder	160 339 367	161 846

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Markanläggningar

Årets avskrivning på de markanläggningarna uppgår genomsnittligt till 5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift


Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Bostadsrättsföreningens skatt på grund av verksamheten som inte har tillförts till fastigheten

med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar. 

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 514 748	13 518
	Hysesintäkt lokaler	54 763	53
	Hysesintäkt garage och bilplatser	653 909	616
	Hysesintäkt övrigt	23 500	28
	Hysesrabatter	0	-22
	Årsavgift konsumtionsavgift el	34 902	
	Övriga intäkter i verksamheten	137 552	46
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 633	3
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 102	33
	Övriga fakturerade kostnader	0	
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	29 307	27
		<u>14 481 416</u>	<u>14 304</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	10 166	69
		<u>10 166</u>	<u>69</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-834 203	-948
	El	-621 797	-658
	Uppvärmning	-1 345 808	-1 319
	Vatten	-431 358	-396
	Renhållning	-373 773	-354
	Bevakningskostnader	-231 018	-247
	TV, bredband, iptelefoni	-522 115	-361
	Obligatoriska besiktningar	-14 799	
	Serviceavtal	-134 958	-123
	Hissar serviceavtal & besiktning	-103 001	-75
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 199 844	-1 194
	Förvaltningskostnader	-778 217	-614
	Försäkringar	-156 453	-146
	Fastighetsskatt	-284 755	-274
	Övriga driftskostnader	-112 662	-100
		<u>-7 144 758</u>	<u>-6 815</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 175	-14
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 810	-38
	Föreningsverksamhet	-8 464	-16
	Kontorsutrustning och -material	-2 161	-6
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 821	-10
	Konsulter	0	-93
	Förbrukningsinventarier	-35 632	-24
	Medlemsavgifter HSB	-81 550	-81
	Stämma och styrelse	-22 663	-19
	Arrende, hyra, leasing	-23 176	-17
		<u>-235 451</u>	<u>-321</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-9
	Underhåll installationer	-6 000	-210
	Underhåll huskropp utvändigt	-101 250	
	Underhåll tak	-18 000	
	Underhåll mark och utemiljö	-214 874	-543
	Underhåll övrigt	-2 891	
	Underhåll fönster	-2 891	
		<u>-343 015</u>	<u>-764</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-392 314	-391
	Övriga arvoden	-138 357	-97
	Övriga personalkostnader	-4 196	
	Revisionsarvode	-13 163	-12
	Sociala avgifter	-127 292	-121
		<u>-675 322</u>	<u>-622</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 807 731	-2 576
	Markanläggningar	-24 315	-24
		<u>-2 832 046</u>	<u>-2 600</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-2 995
		<u>0</u>	<u>-2 995</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-500	-
		<u>-500</u>	<u>-</u>

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 529 762	166 459			
	Omklassificering, pågående nynalagging, garagerenovering	0	6 483			
	Justering investeringsmoms laddboxar	0	-60			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-3 622			
	Årets investering byggnader	4 211 108	3 268			
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 279 580	16 279			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 895	463			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 484 345	189 273			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-36 697 301	-34 767			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	626			
	Justering investeringsmoms laddboxar	0	20			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 807 731	-2 576			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-207 620	-183			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 315	-24			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 736 967	-36 904			
	Utgående bokfört värde	153 747 378	152 368			
	Bokförda värden byggnader	137 235 838	135 832			
	Bokförda värden mark	16 279 580	16 279			
	Bokförda värden markanläggningar	231 960	256			
	Fastighetsbeteckning:	Docenten 8 och Docenten 17				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1990	Byggnad	Mark	Totalt	Före 1
	Bostäder hyreshus		161 000 000	72 000 000	233 000 000	181 000
	Lokaler		3 279 000	133 000	3 412 000	3 421
			164 279 000	72 133 000	236 412 000	184 421

Not 12	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	366 920	366
	Årets investeringar	0	
	Utgående anskaffningsvärden	366 920	366
	Ingående avskrivningar	-366 920	-366
	Utgående avskrivningar	-366 920	-366
	Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. ✓

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	
		<u>500</u>	

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 751	441
		<u>574 751</u>	<u>441</u>

Not 15	Bank		
	SBAB	3 930 054	6 097
	Swedbank	22 445	14
		<u>3 930 054</u>	<u>6 111</u>

Not 16	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	SBAB	1,02%	2026-01-12	13 750 000
	SBAB	3,03%	2027-04-16	22 062 500
	SBAB	1,54%	2024-01-12	26 500 000
	SBAB	1,14%	2025-02-14	27 500 000
	SBAB	3,05%	2023-12-11	23 000 000
				<u>112 812 500</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			89 562
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			111 562

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	144 629 000	144 629
varav i eget förvar	0	
Summa ställda säkerheter	<u>144 629 000</u>	<u>144 629</u>

Not 17	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	36 473	37
	Uttag	-800	-1
		<u>35 673</u>	<u>36</u>

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	39 144	17
		<u>39 144</u>	<u>17</u>

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	46 875	46
		<u>46 875</u>	<u>46</u>

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Docenten i Huddinge
716418-7614

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	398 569	324
Upplupna räntekostnader	16 909	
Upplupen revision	15 000	14
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 190 213	1 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 448	52
	<u>1 688 139</u>	<u>1 580</u>

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt att notera

1 2023



Bertil Lennart Ebeling



Eva Pauli



Hampus Billing



Hasse Edqvist



Inger Andersson



Joakim Darbom

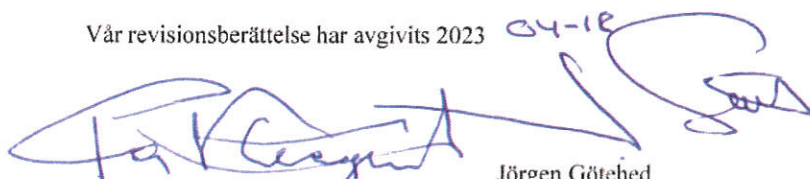


Kristina Bonander



Monica Mattisson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023



Per Kregert

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Docenten i Huddinge, org.nr. 716418-7614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Docenten i Huddinge 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorer ansvarar 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om de är väsentligt oförenliga med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. C 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 verksamheter 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 revisionsssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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

- 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.

revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningar i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet o 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 c 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 identifiera

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Docenten i Huddinge 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sver 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 a föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse 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.

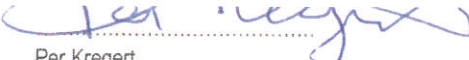
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 H Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge den 18/4 2023


.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Per Kregert
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskuld. Numera redovisas även fond för inre underhåll.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsförenings styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vil säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, lön, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men eget är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utgifter? Har föreningen en kassa och ett sparande som jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svar

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

ovanstående är vikiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisni



