



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sillgrisslan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sillgrisslan med säte i Farsta org.nr. 769622-5148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bilades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar med tomträtt byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingmarsö 1:1		2012
Totalt 1 objekt		

Nuvarande tomträttsavgäld löper t.o.m 2031-03-31.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4265
33	garageplatser	0
9	p-platser	0
1	föreningslokal	40
1	övernattningslägenhet	40
68	förråd	0
Totalt 180 objekt		4345

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 36 st 2 rok, 20 st 3 rok, 5 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Kruus	Ordförande	2021-05-23	2022-05-24
Christina Kruus	Ledamot	2021-05-23	
Tomas Jäverling	Ordförande	2022-05-24	
Tomas Jäverling	Ledamot	2021-05-23	
Yvonne Sandberg	Ledamot	2018-05-23	
Karin Eriksson	Ledamot	2022-05-24	
Karin Eriksson	Suppleant	2021-05-23	2022-05-24
Hanna Maria Rosell	Ledamot	2022-05-24	
Maria Graf	Ledamot	2021-05-23	2022-05-24
Erik Håkansson	Ledamot	2018-05-09	2022-05-24
Stefan Jansson	Suppleant	2021-05-23	
Alexandra Neudatjina	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Jäverling, Yvonne Sandberg, Christina Kruus och Karin Eriksson (tidigare avgång i samband med årsmötet 2023 pga flytt), samt suppleanterna Stefan Jansson och Alexandra Neudatjina.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christina Kruus, Tomas Jäverling, Yvonne Sandberg, Karin Eriksson, Erik Håkansson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed med Joakim Häll BoRevision AB som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Annica Jäverling och Madelen Wolffelt valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad.

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

Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts under året:

- Under året har styrelsen utfört energisparande åtgärder tex bytt till ledbelysning i garaget och installerat rörelsestyrd belysning i trapphuset.

- Sedan 1 Januari 2022 sköter GoVeteran vår mark och trädgård. Under året har buskarna på framsidans rabatter beskurets hårt. Detta för att förhindra vildvuxenhet och främja ny tillväxt.
- Styrelsen har genomfört det årliga luftfilterbytet med glöggmingel uppdelat på 2 tillfällen, ett för varje hus.
- Spolning av avloppstammar har genomförts.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 107 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 6 dagar.
- Förbättrad information till medlemmar har genomförts genom att anslå Kvartalsrapporter från styrelsens arbete och löpande uppdatera hemsidan med viktig information.
- Styrelsen har fattat beslut om att ändra redovisningsprincip från K2 till K3 regelverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Spolning av avloppstammar
2019	Påfyllnad av grus i gångar på baksidan
2019	Kompletteringar av planteringar och stenläggning vid rabatter
2020	Byte av lamparmatur till led
2021	Målning av linjer parkering utomhus och i garage
2022	Spolning av avloppstammar
2022	Energisparande åtgärder, bytt till ledbelysning i garaget, infört rörelsestyrd belysning i trapphuset.

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

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av undercentralen
2024	OVK - Obligatorisk ventilations kontroll
2025	Översyn av utebelysning, skyddsräcken och klinkergolv gemensamma utrymmen.
2026	Påfyllnad av grus i gångar på baksidan, beskärning träd
2027	Spolning av avloppstammar

2028 planeras en något mer omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	301	277	265	266	233
Skuldsättning, kr/kvm	6 123	6 397	6 552	6 708	6 856
Räntekänslighet, %	8	9	9	6	9
Energikostnad, kr/kvm	167	160	128	142	137
Driftskostnad, kr/kvm	501	501	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	754	740	740	740	732
Totala intäkter, kr/kvm	892	874	875	886	869
Nettoomsättning, tkr	3 803	3 729	3 731	3 777	3 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-686	-77	-227	-138	-411
Soliditet, %	81	80	80	85	79

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 827 000	0	0	51 827 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	64 993 000	0	0	64 993 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 285 085	0	94 419	1 379 504
S:a bundet eget kapital, kr	118 105 085	0	94 419	118 199 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 526 806	-76 593	-94 419	-3 697 818
Årets resultat, kr	-76 593	76 593	-686 002	-686 002
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 603 399	0	-780 421	-4 383 820
S:a eget kapital, kr	114 501 686	0	-686 002	113 815 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 625 kr samt ianspråktagande skett med 12 206 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 697 818
Årets resultat, kr	-686 002
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 383 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-655 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 453
Balanseras i ny räkning, kr	-4 970 367

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 803 425	3 728 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 500
Summa rörelseintäkter		3 803 425	3 737 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 050 967	-2 123 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 897	-70 460
Underhåll enligt plan	Not 6	-68 453	-12 206
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-171 078	-149 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 901 124	-1 247 641
Summa rörelsekostnader		-4 248 519	-3 603 569
Rörelseresultat		-445 094	133 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 329	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 237	-211 480
Summa finansiella poster		-240 908	-210 467
Årets resultat		-686 002	-76 593

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	137 872 871	139 773 995
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		137 872 871	139 773 995
Summa anläggningstillgångar		137 872 871	139 773 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		864	0
Avräkningskonto HSB		2 618 836	2 524 438
Övriga kortfristiga fordringar		7 366	39 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	194 642	168 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 821 708	2 732 340
Summa omsättningstillgångar		2 821 708	2 732 340
Summa tillgångar		140 694 579	142 506 335

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 827 000	51 827 000
Upplåtelseavgifter		64 993 000	64 993 000
Fond för yttre underhåll		1 379 504	1 285 085
Summa bundet eget kapital		118 199 504	118 105 085
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 697 818	-3 526 806
Årets resultat		-686 002	-76 593
Summa ansamlad förlust		-4 383 820	-3 603 399
Summa eget kapital		113 815 684	114 501 686
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 700 075	17 921 000
Summa långfristiga skulder		9 700 075	17 921 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	16 416 009	9 360 084
Leverantörsskulder		179 916	120 491
Aktuell skatteskuld	Not 12	69 210	64 220
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	51 162	43 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	462 523	495 299
Summa kortfristiga skulder		17 178 820	10 083 649
Summa skulder		26 878 895	28 004 649
Summa eget kapital och skulder		140 694 579	142 506 335

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Föreningen har under året bytt redovisningsprincip från K2 till 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 1,3 %.

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 fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 217 416	3 154 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	295 800	285 623
	Hysesintäkt övrigt	18 033	12 817
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	66 152	63 636
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	179 520	179 520
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 873	5 571
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 437	26 387
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 194	1 020
		3 803 425	3 728 942
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	8 500
		0	8 500
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-174 008	-67 192
	El	-273 517	-250 611
	Uppvärmning	-382 143	-363 845
	Tomträttsavgäld	-360 500	-386 095
	Vatten	-55 613	-68 121
	Renhållning	-118 947	-127 022
	TV, bredband, iptelefoni	-174 000	-158 975
	Serviceavtal	-16 576	-17 100
	Hissar serviceavtal & besiktning	-33 694	-31 199
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-193 421	-321 562
	Förvaltningskostnader	-169 032	-232 437
	Försäkringar	-45 675	-50 009
	Fastighetsskatt	-37 100	-32 110
	Övriga driftskostnader	-16 742	-17 587
		-2 050 967	-2 123 866

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 250	-13 750
	Andrahandsuthyrningsavgift	-1 063	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 484	-24 331
	Föreningsverksamhet	-1 067	-12 646
	Kontorsutrustning och -material	-3 179	-1 894
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 570	-3 735
	Konsulter	-3 750	-6 000
	Förbrukningsinventarier	0	-1 948
	Stämma och styrelse	-5 535	-6 156
		-56 897	-70 460
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-64 954	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 724	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-2 831
	Underhåll garage och bilplatser	-1 775	-9 375
		-68 453	-12 206
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-128 100	-125 500
	Övriga arvoden	-9 000	0
	Sociala avgifter	-33 978	-23 896
		-171 078	-149 396
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 901 124	-1 247 641
		-1 901 124	-1 247 641

Not 9	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 843 750	149 843 750			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 843 750	149 843 750			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 069 755	-8 822 113			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 901 124	-1 247 641			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 970 879	-10 069 755			
	Utgående bokfört värde	137 872 871	139 773 995			
	Bokförda värden byggnader	137 872 871	139 773 995			
	Fastighetsbeteckning:	Ingmarsö 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår 2012	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		95 000 000	38 000 000	133 000 000	100 000 000
	Lokaler		3 434 000	276 000	3 710 000	3 211 000
			98 434 000	38 276 000	136 710 000	103 211 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen intäkt el, värme, vatten	15 000	14 568
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 642	153 964
	194 642	168 532

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,73%	2023-06-30	8 045 925	270 000
Stadshypotek AB	0,66%	2024-06-30	9 875 075	175 000
Stadshypotek AB	1,82%	2023-06-01	8 195 084	220 000
			26 116 084	665 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 700 075**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 660 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 791 084

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	69 210	64 220
	69 210	64 220

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	23 055	23 237
Arbetsgivaravgifter	19 459	19 873
Övriga kortfristiga skulder	8 648	445
	51 162	43 555

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 621	137 233
Upplupna räntekostnader	45 510	33 357
Upplupen revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 392	308 326
	462 523	493 916

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Christina Kruus

Hanna Maria Rosell

Karin Eriksson

Tomas Jäverling

Yvonne Sandberg

Min revisionsberättelse har avgivits

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sillgrisslan, org.nr. 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillgrisslan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sillgrisslan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOMAS JÄVERLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 06:49:42



HANNA MARIA ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:14:38



KARIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:31:13



CHRISTINA KRUUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 11:34:59



YVONNE SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:38:39



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:49:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:50:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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