

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Sjuan i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-10.

Föreningens har sitt säte i Köping och äger Fastigheten Bele 14 som byggdes år 1952.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus med adresserna Barnhemsgatan 9 A- C, Köping.

Föreningens 17 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	2 rok	57 m <sup>2</sup>
6 st	3 rok	71 m <sup>2</sup>
2 st	4 rok	94 m <sup>2</sup>
1 st	5 rok	153 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 1 227,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 19 p-platser, varav 3 st med elbilsaddare, och en lokal med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 15 juni 2022.

Både den administrativa, tekniska förvaltningen samt lokalvården har skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fasad	1993
Stambyte, badrum	2005
Fönster	2008
Dörrar och postboxar	2014
Energibalansering	2016

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. 1 (4) överlåtelse har gjorts under året.

**Styrelsen**

Gunnar Strandh	Ordförande
Sabina Schöttle-Eriksson	sekreterare
Tom Holmisto	ledamot
Boris Yukhin	ledamot
Robin Carnbrand	ledamot
Hans Wiberg	ledamot
Petra Signal	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Strandh och Robin Carnbrand.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Strandh, Tom Holmisto, Hans Wiberg och Robin Carnbrand två i förening.

**Vicevärd**

Arbetet har delats upp mellan styrelsen.

**Revisor**

Revisorer har varit Peter Lövdin samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Ritva Johansson och Patrik Langham med Patrik Langham som sammankallande.

**Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma**

Hans Wiberg utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Sabina Schöttle-Eriksson som ersättare.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022 i föreningslokalen på Barnhemsgatan 9B. På stämman deltog 9 medlemmar.

**Underhåll och investeringar**

Under året har lamporna på lyktstolparna bytts ut till led-lampor, linjerna målats på parkeringen, byte av en cirkulationspump till värmeslingorna i badrummen samt bytt ut 3 laddstolpar för motorvärmare till elbilsladdare.

Under året har föreningen uppdaterat sin underhållsplan.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 25 000 kronor.

**Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 211 104. Under året har föreningen amorterat 60 388 kr.

Årsavgifterna för 2022 höjdes med 3 % och inför 2023 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår efter detta till 714 kr/m<sup>2</sup> bostadsrätts yta.

Budgeten för 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har ett mindre lån för omsättning i januari 2023 och det kommer slutamorteras.

Styrelsen bedömer att utvecklingen av avgifterna är låga och inga större höjningar planeras.

**Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Under året har föreningen haft en städdag.

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	962	945	933	937	928
Resultat efter finansiella poster tkr	134	30	20	-63	10
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	33%	32%	31%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	714	693	693	693	693
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 616	2 665	2 714	2 757	2 792
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	35	39	45	51	54
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	56%	57%	58%	62%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	20	24	30	46	47

**Förändringar i eget kapital**

	Upplåtelse- avgift	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	29 624	1 622 925	16 987	30 097
Omföring av årets resultat enl årsstämma				30 097	-30 097
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			25 000	-25 000	
Årets resultat					134 169
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 000</b>	<b>29 624</b>	<b>1 647 925</b>	<b>22 084</b>	<b>134 169</b>

**Resultatdisposition**

Balanserat resultat	47 084
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 25 000
Årets resultat	<u>134 169</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	156 253

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	156 253
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 647 925 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 109 169 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	961 605	945 436
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>961 605</b>	<b>945 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-609 559	-645 991
Planerat underhåll	Not 4	0	-26 875
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-44 714	-64 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-134 061	-130 566
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-788 334</b>	<b>-867 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 271</b>	<b>77 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 720	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-42 822	-47 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 102</b>	<b>-47 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134 169</b>	<b>30 097</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-25 000	-29 000
Disposition underhållsfond		0	26 875
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-25 000	-2 125
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>109 169</b>	<b>27 972</b>

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	3 671 831	3 802 397
Mark	Not 10	25 000	25 000
Markanläggningar	Not 11	31 455	0
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	6 203
		<u>3 728 286</u>	<u>3 833 600</u>

Summa anläggningstillgångar

3 728 2863 833 600**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 464 132	1 306 142
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	16 900	15 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 903	20 401
		<u>1 503 935</u>	<u>1 341 819</u>

Summa omsättningstillgångar

1 503 9351 341 819**Summa tillgångar****5 232 221****5 175 419**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 624	29 624
Upplåtelseavgifter	20 000	20 000
Underhållsfond	1 647 925	1 622 925
	<u>1 697 549</u>	<u>1 672 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 084	16 987
Årets resultat	134 169	30 097
	<u>156 253</u>	<u>47 084</u>
Summa eget kapital	<u>1 853 802</u>	<u>1 719 633</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 983 466	3 034 854
	<u>2 983 466</u>	<u>3 034 854</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 227 638	236 638
Leverantörsskulder	14 812	26 856
Fond för inre underhåll	5 526	5 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 14 776	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 132 201	151 912
	<u>394 953</u>	<u>420 932</u>
Summa skulder	<u>3 378 419</u>	<u>3 455 786</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>5 232 221</u></b>	<b><u>5 175 419</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	134 169	30 097
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	134 061	130 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>268 230</u>	<u>160 663</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 126	-2 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 979	-18 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>247 125</u>	<u>138 945</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Markanläggning	-34 950	0
Pågående investeringar i fastigheter	6 203	-6 203
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-28 747</u>	<u>-6 203</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 388	-60 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-60 388</u>	<u>-60 388</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>157 990</b>	<b>72 354</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 306 142</b>	<b>1 233 788</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 464 132</b>	<b>1 306 142</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



## Noter

---

### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 10 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### **Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 64 085 kr. (64 085 kr)

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

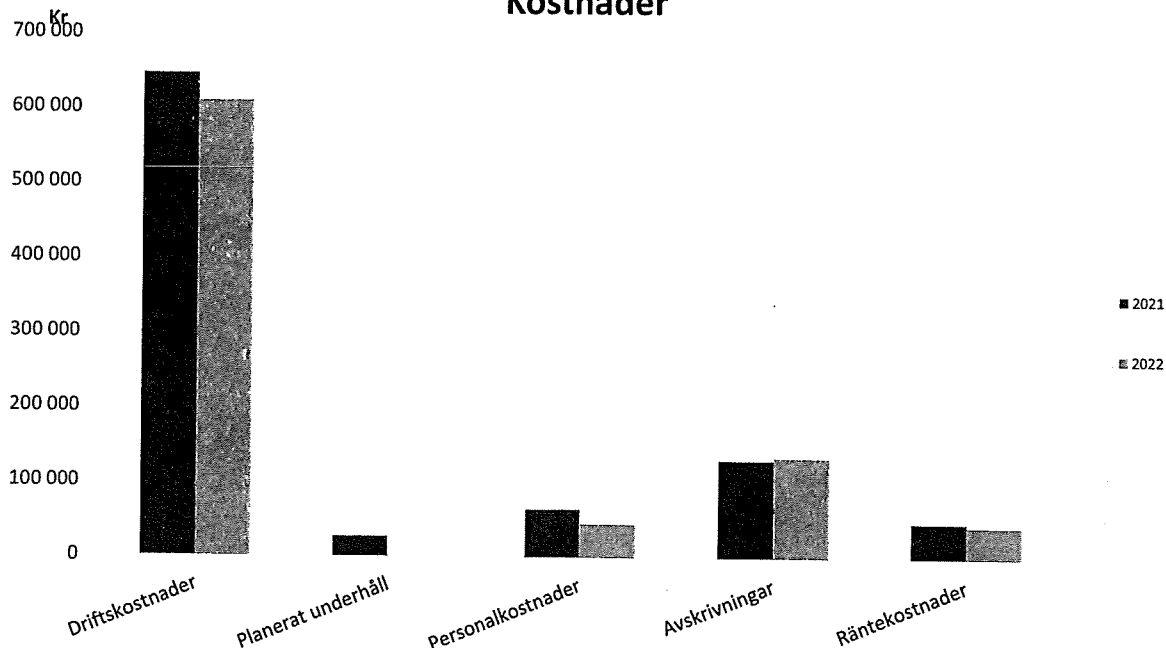
Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	876 521	850 872
Hyror	70 562	70 637
Övriga avgifter	11 950	12 000
Övriga intäkter	2 572	11 927
	<u>961 605</u>	<u>945 436</u>
	<b>961 605</b>	<b>945 436</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	95 829	91 081
Reparationer	27 011	104 931
El	36 799	37 076
Uppvärmning	155 976	164 239
Vatten	61 729	56 569
Sophämtning	41 289	28 337
Övriga avgifter	61 353	56 414
Förvaltningskostnader	86 747	78 969
Fastighetsavgift	23 858	19 049
Övriga driftskostnader	18 967	9 328
	<u>609 559</u>	<u>645 991</u>
	<b>609 559</b>	<b>645 991</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	0	26 875
	<u>0</u>	<u>26 875</u>
	<b>0</b>	<b>26 875</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	28 424	40 006
Vicevärdsarvode	4 286	7 000
Övriga arvoden	1 000	500
Revisorsarvode	2 369	2 418
Sociala kostnader	8 435	14 395
	<u>44 514</u>	<u>64 319</u>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<u>44 714</u>	<u>64 519</u>
	<b>44 714</b>	<b>64 519</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	130 566	130 566
Markanläggningar	3 495	0
	<u>134 061</u>	<u>130 566</u>
	<b>134 061</b>	<b>130 566</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	3 704	0
Ränteintäkter skattekonto	16	0
	<u>3 720</u>	<u>0</u>
	<b>3 720</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	42 762	47 381
Räntekostnad skattekonto	0	7
Övriga finansiella kostnader	60	0
	<u>42 822</u>	<u>47 388</u>
	<b>42 822</b>	<b>47 388</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 477 538	6 477 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 477 538	6 477 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 675 141	-2 544 575
Årets avskrivningar	-130 566	-130 566
Utgående avskrivningar	-2 805 707	-2 675 141
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 671 831</b>	<b>3 802 397</b>
Taxeringsvärde för Bele 14 i Köping. Värdeår 1952.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 600 000	4 474 000
Byggnad - lokaler	182 000	138 000
	5 782 000	4 612 000
Mark - bostäder hyreshus	1 456 000	1 149 000
Mark - lokaler	87 000	80 000
	1 543 000	1 229 000
Taxeringsvärde totalt	7 325 000	5 841 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	34 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 950	0
Årets avskrivningar	-3 495	0
Utgående avskrivningar	-3 495	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 455</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 863	6 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 863	6 863
Ingående avskrivningar	-6 863	-6 863
Utgående avskrivningar	-6 863	-6 863
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	0	6 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 203

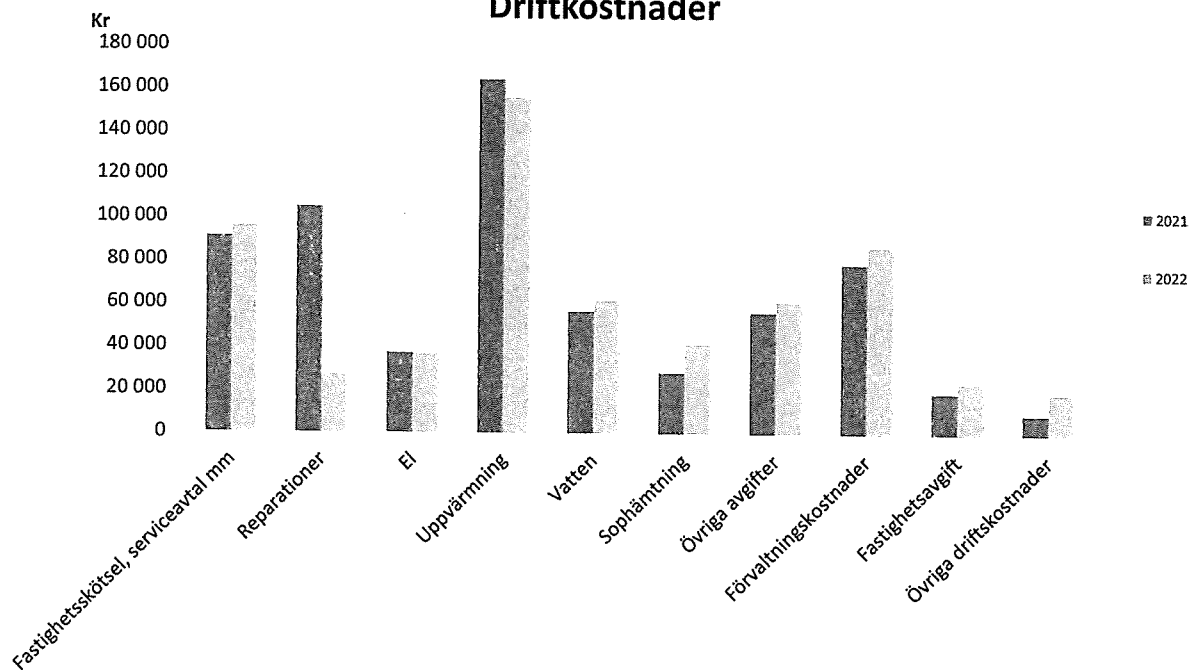
Noter			2022-12-31	2021-12-31	
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran			1 607	6 416	
Skattekonto			15 293	8 860	
			<b>16 900</b>	<b>15 276</b>	
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Medlemsinsatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	29 624	1 622 925	16 987	30 097
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				30 097	-30 097
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			25 000	-25 000	
Årets resultat					134 169
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 000</b>	<b>29 624</b>	<b>1 647 925</b>	<b>22 084</b>	<b>134 169</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	170798	4,00%	2023-01-20	176 250	9 000
Stadshypotek AB	222731	1,69%	2024-06-30	885 000	10 000
Stadshypotek AB	225848	1,23%	2025-06-01	1 119 280	30 000
Stadshypotek AB	229439	0,89%	2024-06-30	1 030 574	11 388
				3 211 104	60 388
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 983 466</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 909 164
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 400 000	4 400 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				53 638	60 388
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				174 000	176 250
				<b>227 638</b>	<b>236 638</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				6 251	0
Källskatt				8 525	0
				<b>14 776</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				87 263	75 742
Upplupna räntekostnader				2 394	1 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				42 544	74 452
				<b>132 201</b>	<b>151 912</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Köping, 2023- -		
..... Boris Yukhin	..... Gunnar Strandh	..... Hans Wiberg
..... Tom Holmisto	..... Petra Signal	..... Robin Carnbrand
..... Sabina Schöttle-Eriksson		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Peter Lövdin Av stämman vald revisor	..... Joakim Mattsson BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

### Kostnader



### Driftskostnader



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Köping, org.nr. 778500-1533

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjuan i Köping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig 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. 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjuan i Köping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Köping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lövdin  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Sjuan i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNAR STRANDH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:57:19



**SABINA SCHÖTTLE-ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 07:35:38



**ROBIN CARNBRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:00:03



**PETRA SIGNAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:31:11



**HANS WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:08:15



**TOM HOLMISTO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:55:50



**BORIS YUKHIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:18:48



**PETER LÖVDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:22:26



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:21:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Sjuan i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER LÖVDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:23:40



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:22:00





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Sjuan i Köping



208  
KR/KVM  
SPARANDE



2494  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



4%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



198  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD










Nej  
TOMTRÄTT



714  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 208 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2494 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  198 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 714 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.