



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-0808 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siken 3	1962-01-01	1962
Siken 4	1962-01-01	1962
Siken 5	1962-01-01	1962
Siken 6	1962-01-01	1964
Siken 7	1962-01-01	1962 och 1963
Siken 8	1962-01-01	1962 och 1963

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	282
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19500
102	p-platser	0
62	garageplatser	0
Totalt 443 objekt		19782

Föreningens lägenheter fördelas på: 117 st 2 rok, 156 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Garageområde
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Garageområde
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Garageområde
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Garageområde
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Garageområde
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Garageområde
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Garageområde
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Garageområde
Tyresö Siken S:1	Samfällighet		1/10	Garageområde
Tyresö Gäddan S:2	Samfällighet		1/5	Garageområde

Totalt 10 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Engström	Ordförande	2022-04-29	2022-08-18
Annika Engström	Ledamot	2022-04-29	
Patrick Williams	Ordförande	2022-08-18	
Patrick Williams	Ledamot	2021-06-10	
Mikael Hägg	Ordförande	2018-04-30	2022-04-29
Kay Johansson	Ledamot	2016-05-19	
Kerstin Lindberg	Ledamot	2019-04-13	2022-04-29
Kerstin Margare Svanqvist	Ledamot	2022-04-29	
Kerstin Fuhr	Ledamot	2021-06-10	
Torbjörn Jadsjö	Ledamot	2022-04-29	
Irene Sjögren	Ledamot	2015-05-21	2022-04-29
Christina Persson	Ledamot	2020-06-11	2022-04-29
Yvonne Berg	Ledamot	2021-06-10	2022-04-29
Daniel Csiffary	Ledamot	2022-04-29	
Natali Arzoumalian	Ledamot	2022-04-29	
Fredrik Lidén	Ledamot	2022-04-29	
Peter Åborg	Suppleant	2022-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrick Williams och Kerstin Fuhr.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Lindberg, Kerstin Fuhr, Irene Sjögren, Annika Engström, Christina Persson, Patrick Williams, Mikael Hägg, Natali Arzoumalian.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Benjamin Schaub med Johanna Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peer Hasslund (sammankallande), Anders Berg, samt Sandra Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 56 medlemmar varav 2 med fullmakt och 6 via biträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från och med 2022-07-01 och kommer att höjas med 3% fr.o.m. 2023-01-01.

Avgiften för bredband kommer att höjas med 25 kr/månad till 150 kr/mån fr.o.m. 2023-01-01

Övernattningsslagenheten höjs till 500 kr/dygn, gym till 400 kr/år, bastu till 500 kr/år och föreningslokalen kommer att kosta 150 kr/pass fredag-söndag för medlemmar och 350 kr/pass för externa fr.o.m. 2023-01-01. Bokad pass i föreningslokalen som inte utnyttjats och inte avbokats debiteras 50 kr.

Ett antal vattenskador har hanterats under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1981-1982	Renovering av tak och balkonger
1987	Komplettering till 3-glas-fönster
1996-1997	Stambyte
2011-2012	Renovering tak
2021	Energideklaration
2021	Radonmätning genomförd
2021	Ventilation, byte av samtliga tilluftsfläktar (15 st)
2021-2022	Vattenfall byter samtliga fjärrvärmeledningar till samtliga (5) huskroppar
2021-2022	Installation av digitala anslagstavlor i samtliga entréer
2021-2022	Byte till LED-belysning i samtliga armaturer/ljuskällor
2021-2022	Renovering av ej utbytta komponenter och ytskikt i alla undercentraler
2022	Regelbunden bortplockning av måsbon på taken
2022	Renovering av samtliga hissar
2022	Kompletteringsmålning i tvättstugor efter utbyte av tilluftsfläktar
2022	Installation av 11 laddplatser för elbilar
2022	Uppfräschning/utbyte av bänkar och bord på gårdarna
2022	Stampsplning utförd

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av krypgrund Sikvägen 2-6
2024	Fönsterbyte
2024	Balkongsidor målas om
2025	Byte av utrustning i tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 337 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 339.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	156	185	203	182	119
Skuldsättning, kr/kvm	1 044	1 081	1 117	1 153	1 189
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	189	194	189	197	194
Driftskostnad, kr/kvm	557	504	472	495	499
Årsavgifter, kr/kvm	656	644	631	619	601
Totala intäkter, kr/kvm	730	705	692	691	639
Nettoomsättning, tkr	15 031	14 450	14 176	14 251	13 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	2 197	2 840	2 078	1 342
Soliditet, %	53	52	50	46	43

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	994 700	0	0	994 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 525 009	0	1 542 801	17 067 810
S:a bundet eget kapital, kr	16 519 709	0	1 542 801	18 062 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 921 971	2 197 328	-1 542 801	8 576 497
Årets resultat, kr	2 197 328	-2 197 328	-26 957	-26 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 119 299	0	-1 569 758	8 549 540
S:a eget kapital, kr	26 639 008	0	-26 957	26 612 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2815 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 272 200 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	10 119 298
Årets resultat, kr	-26 957
Reservation till underhållsfond, kr	-2 815 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 272 199
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 549 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 549 540

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

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 030 998	14 449 669
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 247 755	-9 580 651
Övriga externa kostnader	Not 3	-680 536	-405 495
Planerat underhåll		-1 272 200	-443 756
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-678 135	-523 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 894	-1 017 722
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-715 353	0
Summa rörelsekostnader		-14 721 873	-11 971 261
Rörelseresultat		309 125	2 478 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	21 128	42 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-357 210	-323 889
Summa finansiella poster		-336 082	-281 081
Årets resultat		-26 957	2 197 328

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 628 836	30 704 244
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	4 216 997
		<u>40 628 836</u>	<u>34 921 241</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 629 336</u>	<u>34 921 741</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		158 177	107 024
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 979 931	2 607 828
Placeringskonto HSB Stockholm		2 011 130	5 003 515
Övriga fordringar	Not 11	289	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	842 119	787 431
		<u>9 991 645</u>	<u>8 506 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	8 000 000
Kassa och bank	Not 14	224	317
Summa omsättningstillgångar		<u>9 991 869</u>	<u>16 506 397</u>
Summa tillgångar		<u>50 621 206</u>	<u>51 428 138</u>

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	994 700	994 700
Yttre underhållsfond	17 067 810	15 525 009
	<u>18 062 510</u>	<u>16 519 709</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 576 497	7 921 971
Årets resultat	-26 957	2 197 328
	<u>8 549 541</u>	<u>10 119 298</u>
Summa eget kapital	<u>26 612 051</u>	<u>26 639 007</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 653 389	13 818 389
	<u>13 653 389</u>	<u>13 818 389</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 042 520	7 595 520
Leverantörsskulder	1 290 845	568 655
Skatteskulder	30 980	38 952
Övriga skulder	Not 17 72 450	71 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 918 970	2 696 215
	<u>10 355 766</u>	<u>10 970 742</u>
Summa skulder	24 009 155	24 789 131
Summa eget kapital och skulder	<u>50 621 206</u>	<u>51 428 138</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-26 957	2 197 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 127 894	1 017 722
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 100 937	3 215 050
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 848	-122 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 976	875 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	933 113	3 968 761
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 550 841	-4 216 997
Utrangering	715 352	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 835 489	-4 216 997
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-718 000	-718 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-718 000	-718 000
Årets kassaflöde	-6 620 376	-966 236
Likvida medel vid årets början	15 611 660	16 577 897
Likvida medel vid årets slut	8 991 285	15 611 660

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 800 676	12 549 918
Individuell mätning el	576 945	529 462
Hyror	883 777	866 806
Bredband	409 500	409 500
Övriga intäkter	405 246	131 757
Bruttoomsättning	<u>15 076 144</u>	<u>14 487 443</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 906	-34 475
Hyresförluster	-240	-3 299
	15 030 998	14 449 669
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 545 534	1 685 580
Reparationer	1 667 615	1 083 518
El	1 404 347	1 400 807
Uppvärmning	1 668 211	1 853 784
Vatten	1 243 936	1 111 671
Sophämtning	379 539	434 817
Fastighetsförsäkring	420 955	338 921
Kabel-TV och bredband	554 503	508 488
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	469 627	463 937
Förvaltningsarvoden	847 680	648 042
Övriga driftkostnader	45 809	51 086
	10 247 755	9 580 651
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	156 443	12 164
Hyror och arrenden	7 157	6 438
Förbrukningsinventarier och varuinköp	200 063	129 485
Administrationskostnader	202 054	146 491
Extern revision	26 000	21 000
Konsultkostnader	4 079	10 938
Medlemsavgifter	84 740	78 980
	680 536	405 495
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	498 000	416 500
Revisionsarvode	12 075	11 900
Övriga arvoden	48 300	2 000
Sociala avgifter	119 760	93 236
	678 135	523 636

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Övriga rörelsekostnader	
Utrangering	715 353	0
	715 353	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 437	2 916
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7 615	3 261
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 688	36 500
Övriga ränteintäkter	389	132
	21 128	42 808
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	356 791	321 345
Övriga räntekostnader	419	2 544
	357 210	323 889

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	61 284 438	61 284 438
Anskaffningsvärde mark	1 153 000	1 153 000
Årets investeringar	10 602 354	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 039 792	62 437 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 733 194	-30 715 472
Årets avskrivningar	-1 127 894	-1 017 722
Återföring avskrivningar vid utrangering	450 132	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 410 956	-31 733 194
Utgående bokfört värde	40 628 836	30 704 244
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 727 000	3 157 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 767 000	3 406 000
Summa taxeringsvärde	296 494 000	236 563 000
Not 9 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 216 997	0
Årets investering, hissar och undercentral	7 550 841	0
Årets utrangering hissar	-1 165 484	0
Omklassificering till Byggnad	-10 602 354	4 216 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 216 997
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	289	282
	289	282

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter		2022-12-31	2021-12-31																																				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																						
	Förutbetalda kostnader	842 119	782 131																																				
	Upplupna intäkter	0	5 300																																				
		842 119	787 431																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 13	Kortfristiga placeringar																																						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	8 000 000																																				
		0	8 000 000																																				
Not 14	Kassa och bank																																						
	Handkassa	224	317																																				
		224	317																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>538474</td> <td>2,70%</td> <td>2023-03-01</td> <td>6 877 520</td> <td>553 000</td> </tr> <tr> <td>Swedbank</td> <td>2753924600</td> <td>2,34%</td> <td>2025-09-25</td> <td>4 284 000</td> <td>51 000</td> </tr> <tr> <td>Swedbank</td> <td>2854267503</td> <td>1,73%</td> <td>2024-09-25</td> <td>5 655 000</td> <td>65 000</td> </tr> <tr> <td>Swedbank</td> <td>2856746744</td> <td>2,37%</td> <td>2025-09-25</td> <td>3 879 389</td> <td>49 000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>20 695 909</td> <td>718 000</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	538474	2,70%	2023-03-01	6 877 520	553 000	Swedbank	2753924600	2,34%	2025-09-25	4 284 000	51 000	Swedbank	2854267503	1,73%	2024-09-25	5 655 000	65 000	Swedbank	2856746744	2,37%	2025-09-25	3 879 389	49 000					20 695 909	718 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Stadshypotek AB	538474	2,70%	2023-03-01	6 877 520	553 000																																		
Swedbank	2753924600	2,34%	2025-09-25	4 284 000	51 000																																		
Swedbank	2854267503	1,73%	2024-09-25	5 655 000	65 000																																		
Swedbank	2856746744	2,37%	2025-09-25	3 879 389	49 000																																		
				20 695 909	718 000																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		17 105 909																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		13 653 389																																				
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																						
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	45 571 000	45 571 000																																				
Not 16	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 042 520	7 595 520																																				
		7 042 520	7 595 520																																				
Not 17	Övriga skulder																																						
	Källskatt	72 450	71 400																																				
		72 450	71 400																																				

HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	33 232	20 276
Förutbetalda hyror och avgifter	1 246 048	1 256 761
Övriga upplupna kostnader	639 690	1 419 178
	1 918 970	2 696 215

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annika Engström

Daniel Csiffary

Fredrik Lidén

Kay Johansson

Kerstin Fuhr

Kerstin Margare Svanqvist

Natali Arzoumalian

Patrick Williams

Torbjörn Jadsjö

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Benjamin Schaub

Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laken i Tyresö, org.nr. 712400-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laken i Tyresö 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laken i Tyresö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benjamin Schaub
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRICK WILLIAMS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:29:26



ANNIKA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:46:50



KERSTIN MARGARE SVANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:55:29



TORBJÖRN JADSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 15:24:41



KERSTIN FUHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:51:36



FREDRIK LIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 12:38:57



KAY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 11:02:29



DANIEL CSIFFARY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 10:07:52



NATALI ARZOUMALIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 23:33:26



BENJAMIN SCHAUB

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 06:17:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:10:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Laken i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENJAMIN SCHAUB

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 06:20:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:10:00

