



Årsredovisning 2022



Brf Husarviken

Org nr 769612-7807

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Husarviken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 september 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Garphyttan 1 i Stockholms kommun. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 2 976 kvm. Föreningen har också 20 garageplatser (10 av dem med laddstolpe för elbil) samt 2 MC-platser.

Från 2021-07-01 gäller följande Tomträttsavgäld enligt Exploateringskontoret.

	Avgäldsperiod	Total avgäld
År 1	2021-07-01 - 2022-06-30	515 500
År 2	2022-07-01 - 2023-06-30	581 900
År 3	2023-07-01 - 2024-06-30	648 300
År 4	2024-07-01 - 2025-06-30	714 700

Från år 5 - 10 gäller Tomträttsavgäld 781 200 kr/år.

Avier för tomträttsavgälden betalas kvartalsvis.

Lägenhetsfördelning:

			<u>Andelstal</u>
2 st lgh	1 rum och kök	51 kvm	1,8663 %
2 st lgh	2 rum och kök	59 kvm	2,1329 %
12 st lgh	2 rum och kök	62 kvm	2,1944 %
2 st lgh	2 rum och kök	74 kvm	2,4405 %
8 st lgh	3 rum och kök	76 kvm	2,5841 %
8 st lgh	3 rum och kök	84 kvm	2,7482 %
2 st lgh	3 rum och kök	92 kvm	2,9122 %
4 st lgh	3 rum och kök	100 kvm	3,0763 %

Entreprenad, garantibesiktning och garantitid

Entreprenaden (byggandet av husen) blev godkänt på ett slutmöte som hölls den 27 februari 2013.

Garantitiden var fem år och började den 28 februari 2013 och löpte fram till den 27 februari 2018.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, vilket betyder att de enskilda lägenheterna inte behöver teckna en sådan försäkring genom hemförsäkringen.

Samfällighet (GA1)

Föreningen är delaktig i en samfällighet som formellt heter Garphyttans samfällighetsförening och benämns GA1 (gemensamhetsanläggning 1). Samfälligheten har tre parter, Brf Husarviken, Brf Husarhagen och Brf Norra Djurgårdsstaden. Dessa tre föreningar är de föreningar som finns i kvarteret Garphyttan och samfälligheten är för de gemensamma utrymmena, det vill säga gård och garage. GA1 har en egen styrelse som utses av de tre parterna. Gemensamma frågor är till exempel skötsel av gård, snöröjning och garaget (funktionalitet och städning, men inte administration av garageplatser). Garaget innehåller totalt 106 bilplatser samt 8 MC-platser, varav Brf Husarviken disponerar 20 bilplatser och 2 MC-platser. Föreningens andelstal för GA1 är 40/192 (20,83 procent).

Delägarförvaltning (GA2)

Föreningen är delaktig i en delägarförvaltning som inte har något juridiskt namn men som i dagligt tal brukar benämnas GA2 (gemensamhetsanläggning 2). GA2 har två parter vilka är Brf Husarviken och Brf Husarhagen. GA2 har ingen styrelse utan sköts i dialog mellan styrelserna i de respektive föreningarna. Inom GA2 inkluderas undercentral (inkommande fjärrvärme), stadsvatten, el- och telerum, spillvattenledning, miljörum (Fågelhundsgatan 22), cykelförråd (mellan Fågelhundsgatan 18 och 20) och cykelparkeringar (på gården och ut mot gatan) samt den del av sopsugsanläggning som finns inom kvarteret Garphyttan. Ursprungligen planerades Brf Husarviken och Brf Husarhagen som en förening men delades sedan upp av NCC innan försäljning. Eftersom föreningarna planerades som en förening, och inte som två separata, finns alla tekniska system och utrustning bara i en av föreningarna, det vill säga i Brf Husarhagen. Föreningens andelstal för GA2 är 40/123 (32,52 procent).

Servitut

Fastigheten har rätt att anlägga och bibehålla ledningar för fjärrvärme, el och tele på fastigheten Garphyttan 2 (Brf Husarhagen).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 182 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 96 000 000 kr och markvärdet 86 000 000 kr. Värdeår är 2013.

Fastighetsavgift

Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsavgift ska därmed betalas från 2029.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Hit räknas garaget med ett taxeringsvärde på 13 800 000 kr. Föreningens andel är 2 875 000 5/24. Fastighetsskatten debiteras med 28 750 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Omförhandling ska ske senast sex månader innan avtalet löper ut. Om det inte sker förlängs avtalet med ett år löpande.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt fastighetsjour. Sjödalens ansvarar även för teknisk förvaltning i GA1 och GA2.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen. Enligt föreningens stadgar ska avsättningen göras med ett belopp motsvarande minst 50 kronor per kvadratmeter BOA. För 2022 föreslår Styrelsen en avsättning om 64 kr/kvm.

Föreningens planerade underhåll

Under 2021 gjordes en genomgång av fastigheten och underhållsplanen uppdaterades.

Utförda underhållsåtgärder under 2022

Inga underhållsåtgärder utförda under 2022.

Planerade underhållsåtgärder för de närmaste fem åren

2022	Inget planerat underhåll	0 kr
2023	Kontroll av stammar	13 000 kr
2023	Brandskyddskontroll kaminer	0 kr
2023	Byte plastmatta hiss	8 000 kr
2023	Energideklaration	14 000 kr
2023	Målning entré och källarplan	69 000 kr
2023	Provtryckning kaminer	0 kr
2023	Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	7 000 kr
2024	OVK	31 000 kr
2024	Oljning av entrépartier mot gård	5 000 kr
2025	Sotning av kaminer	0 kr
2026	Inget planerat underhåll	0 kr

Planerade underhållsåtgärder GA1 för de närmaste fem åren

2022	Dammbindning garage	20 000 kr
2023	Byte av leksand sandlåda och stridsand samt komplettering av grusytor	17 000 kr
2023	Ersätta döda perenner och buskar	22 000 kr
2023	Målning sockel portik	7 000 kr
2024	OVK garage	17 000 kr
2024	Byte av oljeavskiljare	19 000 kr
2025	Komplettering grusytor vid cykelställ	5 000 kr
2025	Lasering träräcke vid uppgång gård	4 000 kr
2025	Målning lekutrustning lekplats	5 000 kr

De uppskattade kostnaderna för underhållsåtgärder för GA1 motsvarar Brf Husarvikens andel enligt

andelstal 40/192 (20,83 procent).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 11. Under 2022 amorterade föreningen 300 000 kr extra i december utöver ordinarie amortering.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Landgren	Ordförande
	Marianne Zsigmond	Sekreterare
	Björn Hallerby	Fastighet
	Ann Bergström	Ledamot
	Helén Zetterman	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Cathrine Hedborg sammankallande
Marianne Schale

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra amortering om 300.000kr.

Tillsammans med brf. Husarhagen minskat från 2 till 1 miljörum med samma antal kärl, som är inköpta.

Bytt operatör för porttelefon .

Köpt ny pump för utgående vatten från tvättstugan för att minska missljud för boende.

Kompletterat med nya trädgårdsmöbler.

Installerat WiFi i garaget.

Flyttat taggläsaren närmre garageporten.

Löpande uppdatering av hemsidan som forum för boende med all nödvändig information.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (58) medlemmar. Under året har 4 (4) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåts.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 583	2 565	2 588	2 621	2 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 499	-1 408	-1 489	-1 517	-1 358
Resultat exkl avskrivningar, tkr	403	454	372	344	493
Taxeringsvärde, tkr	182 000	132 000	132 000	132 000	107 000
Varav byggnad, tkr	86 000	75 000	75 000	75 000	66 000
Soliditet (%)	90,9	90,9	90,8	90,7	90,7
Bankskuld, tkr	14 715	15 034	15 353	15 672	15 990
Fastighetslån/kvm (kr)	4 944	5 052	5 159	5 266	5 373
Årsavgift/kvm (kr)	695	695	695	695	695
Eget kapital	154 232	155 730	157 138	158 627	160 145
Belåningsgrad (%)	9	11	12	12	15
Avsättning UH fond/kvm	57	57	63	53	65
Ianspråkstagande av UH fond/kvm	0	22	1	21	0
Avskrivning/m2 byggnadsyta	626	626	626	626	623
Räntekänslighet* (kr/kvm och år)	49	37	53	53	54

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

*Räntekänslighet är i denna uträkning definierat som kostnadsökning per kvadratmeter bostadsyta vid en ökning av ränteutgifter med 1% enhet. Styrelsen bedömer föreningens räntekänslighet som låg.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 475 502	41 491 498	1 290 416	-10 119 469	-1 407 764	155 730 183
Disposition av föregående års resultat:			169 632	-1 577 396	1 407 764	0
Årets resultat					-1 498 507	-1 498 507
Belopp vid årets utgång	124 475 502	41 491 498	1 460 048	-11 696 865	-1 498 507	154 231 676

En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år och till och med en ansamlad förlust i det egna kapitalet utan att det innebär något ansvar för styrelseledamöterna, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Under de förutsättningarna kan inte en räkenskapsmässig förlust under ett eller flera år i följd i sig vara ansvarsgrundande.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 696 865
årets förlust	-1 498 507
	-13 195 372

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar 50 kr/kvm	148 800
ytterligare avsättning enligt styrelsens förslag 14 kr/kvm	41 664
i ny räkning överföres	-13 385 836
	-13 195 372

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 582 860	2 565 302
Övriga rörelseintäkter	3	10 660	11 450
Summa rörelseintäkter		2 593 520	2 576 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 827 145	-1 782 372
Övriga externa kostnader	5	-186 664	-167 138
Personalkostnader	6	-74 610	-65 057
Avskrivningar		-1 861 712	-1 861 712
Summa rörelsekostnader		-3 950 131	-3 876 279
Rörelseresultat		-1 356 611	-1 299 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 820	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 716	-109 909
Summa finansiella poster		-141 896	-108 237
Resultat efter finansiella poster		-1 498 507	-1 407 764
Årets resultat		-1 498 507	-1 407 764

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	7	168 276 000	170 125 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	74 048	86 760
Summa materiella anläggningstillgångar		168 350 048	170 211 760

Summa anläggningstillgångar

168 350 048

170 211 760

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 514	0
Övriga fordringar	9	714 743	435 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	343 388	332 989
Summa kortfristiga fordringar		1 059 645	768 511

Kassa och bank

Kassa och bank		307 472	304 658
Summa kassa och bank		307 472	304 658
Summa omsättningstillgångar		1 367 117	1 073 169

SUMMA TILLGÅNGAR

169 717 165

171 284 929

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	165 967 000	165 967 000
Fond för yttre underhåll	1 460 048	1 290 416
Summa bundet eget kapital	167 427 048	167 257 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 696 865	-10 119 469
Årets resultat	-1 498 507	-1 407 764
Summa fritt eget kapital	-13 195 373	-11 527 233
Summa eget kapital	154 231 675	155 730 183

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	10 450 000	10 450 000
Summa långfristiga skulder		10 450 000	10 450 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	4 264 750	4 583 750
Leverantörsskulder		283 124	104 564
Skatteskulder		61 250	65 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	426 365	351 432
Summa kortfristiga skulder		5 035 489	5 104 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

169 717 165

171 284 929

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 498 507	-1 407 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 861 712	1 861 712
Förändring skatteskuld/fordran	-3 750	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

359 455 453 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 514	0
Förändring av kortfristiga fordringar	16 050	24 849
Förändring av leverantörsskulder	178 560	11 906
Förändring av kortfristiga skulder	-244 067	4 509 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 484	4 999 932

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	-4 883 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-4 883 750

Årets kassaflöde **308 484** **116 182**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	707 178	590 996
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 015 662	707 178

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 068 272	2 068 272
Garage	308 658	302 819
Hysesbortfall, garage	0	-1 200
Vatten	31 205	33 737
El	171 947	156 930
Avgift andrahandsupplåtelse	2 777	4 743
	2 582 859	2 565 301

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Nycklar/lås vidarefakturerings	-2 300	-4 450
Övriga intäkter	-8 360	-7 000
	-10 660	-11 450

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	169 236	163 812
Hyra av entrémattor	15 334	14 712
Serviceavtal	12 390	11 494
Hisskostnader	34 969	33 639
Gemensamhetsanläggning GA1 Garphyttans SFF	114 937	98 344
Gemensamhetsanläggning GA2	40 704	41 392
Reparationer	58 149	38 108
El	287 091	299 285
Värme	232 194	206 614
Vatten och avlopp	72 366	65 339
Avfallshantering	56 787	70 009
Försäkringskostnader	29 725	27 168
Tomträttsavgäld	548 700	579 400

Kabel-TV	38 888	34 826
Bredband	109 580	87 724
Förbrukningsinventarier	0	4 079
Förbrukningsmaterial	5 110	3 981
Hyra för lokal	0	1 000
Trivselåtgärder	987	1 445
	1 827 147	1 782 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	28 750	32 500
Hemsida	1 485	1 335
Porto	4 188	2 250
Tryck av årsredovisning	0	3 688
Revisionsarvode	24 375	22 000
Ekonomisk förvaltning	90 517	72 593
Bankkostnader	3 469	2 200
Underhållsplan	7 425	7 425
Övriga poster	26 455	23 147
	186 664	167 138

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	51 001
Sociala avgifter	14 610	14 056
	74 610	65 057

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Ingående avskrivningar byggnader	-10 296 000	-9 009 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 287 000	-1 287 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 583 000	-10 296 000
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	56 200 000	56 200 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-4 496 000	-3 934 000
Årets avskrivningar tomträtt	-562 000	-562 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-5 058 000	-4 496 000

Utgående redovisat värde	168 276 000	170 125 000
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	57 000 000
	182 000 000	132 000 000

Not 8 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 125	127 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 125	127 125
Ingående avskrivningar	-40 365	-27 653
Årets avskrivningar	-12 712	-12 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 077	-40 365
Utgående redovisat värde	74 048	86 760

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 540	33 002
Avräkningskonto förvaltare	708 190	402 521
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	714 742	435 523

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgäld	145 475	128 875
Ekonomisk förvaltning	17 656	18 655
Försäkringspremier	10 068	9 589
Mätdata	5 648	5 314
Avräkning GA:2	90 000	90 000
Passersystem	0	12 390
Bredband	26 855	26 638
Uppdatering underhållsplan	4 331	4 331
Gemensamhetsanläggning GA:1 Garphyttans SFF	33 805	27 044
Kabel-TV	9 550	10 154
	343 388	332 990

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,21	2023-06-28	2 550 000	2 550 000
SEB	0,59	2024-06-28	4 100 000	4 100 000
SEB	0,89	2026-06-28	6 350 000	6 350 000
SEB	3,21	2023-06-28	1 714 750	2 033 750
Avgår kortfristig del av lån			-4 264 750	-4 583 750
			10 450 000	10 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 4 264 750 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	10 704	7 738
Styrelsearvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
El	25 261	27 763
Renhållning	0	7 531
Övriga kostnader GA2	119 997	76 434
Förutbetalda avgifter och hyror	207 513	208 966
Exploateringskontoret	26 748	0
	426 365	351 432

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Hans Landgren
Ordförande

Björn Hallerby

Marianne Zsigmond

Ann Bergström

Helén Zetterman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husarviken, org.nr 769612-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husarviken för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husarviken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor