



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Org.nr: 712400-2309

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-2309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pluto 1	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 2	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 3	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 4	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 5	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 6	1969-01-01	1970 och 1971
Pluto 7	1969-01-01	1970 och 1971

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15764
123	garageplatser	0
143	p-platser	0
93	förråd	0
Totalt 567 objekt		15764

Föreningens lägenheter fördelas på: 64 st 2 rok, 104 st 3 rok, 40 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Almgren	Ordförande	2021-12-08	
Kent Andersson	Ledamot	2021-12-08	
Tomas Dybeck	Ledamot	2021-12-08	
Maria Zwahlen	Ledamot	2021-12-08	
Susanna Hummel	Ledamot	2021-12-08	2022-04-11
Jenny Maria Lindström	Ledamot	2021-12-08	
Rebecka Blomqvist	Ledamot	2021-12-08	
Tove Johansson	HSB-Ledamot	2021-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Jenny Lindström, Mats Almgren, Tomas Dybeck. Sanna Hummel har flyttat och har redan avgått.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hjördis Johansson, Gunnar Ivmark, Mats Almgren, Jenny Maria Lindström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jan Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Camilla Kjäll sammankallande vald vid föreningsstämman. Eva Jerreman valdes på extra stämman 2022-10-03

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-07. På stämman deltog 21 medlemmar varav 1 via fullmakt.

Extra Stämma hölls 2022-10-03. På stämman deltog 88 medlemmar varav 13 via fullmakter. På stämman beslöts det att genomföra ett stambyte.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-14.

Den långtgående vattenskadorna i tvättstugan blev äntligen klar i september 2021.

Fönsterbytet som påbörjades i oktober 2020 slutfördes i januari 2022.

Det har installerats 14 laddstolpar till elbil hösten 2021. Till detta fick vi investeringsstöd av Naturvårdsverket.

Installering av elmätare för mätning av individuell el har börjat under våren 2022 och förväntas klart hösten 2022.

Planerad målning av balkonger startade maj 2022 och beräknas färdigt oktober 2022.

Under hösten 2021 startades en förstudie inför eventuellt stambyte. Inventeringar i lägenheter och övriga utrymmen har skett. Detta har lett till att styrelsen tagit ett inriktningsbeslut att göra ett stambyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
Löpande	Byte till golvbrunnar och eventuellt stammar när boende renoverar sina badrum
2021	Installation av 14 laddstolpar till elbil
2021	Fönsterbyte
2019	Ytterligare en ny undercentral
2019	Målning av tak
2019	Byte av garageportar på Herkulesvägen
2016	Byte av entrédörrar samt målning av yttre entrépartier
2016	Ny undercentral
2016	Ommålning av samtliga ekonomibyggnader
2015	Byte av stolpbelysning i hela området
2014	Byte garageportar på Bollmoravägen

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

Årtal	Ändamål
2023	Stambyte och renovering av badrum
2023	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	104	124	158	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 240	2 161	1 238	1 254	1 271
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	289	289	286	283	291
Driftskostnad, kr/kvm	642	657	627	593	612
Årsavgifter, kr/kvm	699	699	699	699	699
Totala intäkter, kr/kvm	822	772	759	758	771
Nettoomsättning, tkr	12 940	12 151	11 955	11 935	11 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	838	451	805	1 691	1 352
Soliditet, %	24	21	33	30	26

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 634 000	0	0	1 634 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 140 853	0	-531 290	7 609 563
S:a bundet eget kapital, kr	9 774 853	0	-531 290	9 243 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	625 082	451 428	531 290	1 607 800
Årets resultat, kr	451 428	-451 428	838 262	838 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 076 510	0	1 369 552	2 446 062
S:a eget kapital, kr	10 851 363	0	838 262	11 689 625

* Under 2022 året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 822 290 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 076 510
Årets resultat, kr	838 262
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	822 290
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 446 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 446 062

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

Resultaträkning		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 939 851	12 150 688
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 194 726	-9 548 037
Övriga externa kostnader	Not 3	-284 765	-198 295
Planerat underhåll		-822 290	-578 335
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-646 856	-607 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 469	-604 455
Summa rörelsekostnader		<u>-11 926 106</u>	<u>-11 536 210</u>
Rörelseresultat		1 013 745	614 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 317	14 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-188 800	-177 353
Summa finansiella poster		<u>-175 483</u>	<u>-163 050</u>
Årets resultat		838 262	451 428

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 219 263	25 302 449
Inventarier och maskiner	Not 8	138 933	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	926 026	13 866 072
		<u>43 284 222</u>	<u>39 168 521</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 284 722</u>	<u>39 169 021</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 832	992
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 027 833	1 918 874
Placeringskonto HSB Stockholm		9 351	6 703 245
Övriga fordringar	Not 11	158 249	85 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	649 269	650 445
		<u>5 849 534</u>	<u>9 358 801</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 500 000
Kassa och bank	Not 14	0	268
Summa omsättningstillgångar		<u>5 849 534</u>	<u>11 859 069</u>
Summa tillgångar		<u>49 134 256</u>	<u>51 028 090</u>

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 634 000	1 634 000
Yttre underhållsfond	<u>7 609 563</u>	<u>8 140 853</u>
	9 243 563	9 774 853
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 607 800	625 082
Årets resultat	<u>838 262</u>	<u>451 428</u>
	2 446 062	1 076 510
Summa eget kapital	<u>11 689 625</u>	<u>10 851 363</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>20 570 000</u>	<u>7 250 000</u>
	20 570 000	7 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 750 000	26 822 093
Leverantörsskulder	738 843	3 737 518
Skatteskulder	57 770	0
Övriga skulder	Not 17 0	17 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 328 018</u>	<u>2 349 417</u>
	16 874 631	32 926 727
Summa skulder	37 444 631	40 176 727
Summa eget kapital och skulder	<u>49 134 256</u>	<u>51 028 090</u>

Kassaflödesanalys	2022-06-30	2021-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	838 262	451 428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	977 469	604 455
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 815 731</u>	<u>1 055 883</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 668	49 952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 980 003</u>	<u>4 622 213</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 239 940</u>	<u>5 728 048</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 938 800	-13 819 822
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-154 370</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 093 170</u>	<u>-13 819 822</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>1 247 907</u>	<u>14 550 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 247 907</u>	<u>14 550 000</u>
Årets kassaflöde	-6 085 203	6 458 226
Likvida medel vid årets början	11 122 387	4 664 161
Likvida medel vid årets slut	5 037 184	11 122 387

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

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 1,41 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 758 265 kr.

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 018 001	11 019 216
Hyror	1 127 433	1 149 866
Övriga intäkter	892 834	102 311
Bruttoomsättning	<u>13 038 268</u>	<u>12 271 393</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-98 417	-120 642
Hyresförluster	0	-63
	12 939 851	12 150 688
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 711 614	1 722 348
Reparationer	1 163 751	1 774 791
El	1 690 972	1 755 621
Uppvärmning	1 948 774	1 908 542
Vatten	912 231	892 325
Sophämtning	407 328	395 878
Fastighetsförsäkring	233 239	217 659
Kabel-TV och bredband	78 867	78 965
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	364 830	331 838
Förvaltningsarvoden	618 270	430 940
Övriga driftkostnader	64 850	39 129
	9 194 726	9 548 037
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 502	26 316
Administrationskostnader	67 167	97 026
Extern revision	19 375	18 750
Konsultkostnader	76 314	0
Medlemsavgifter	71 406	56 204
	284 765	198 295
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	511 500	501 000
Revisionsarvode	10 230	10 020
Övriga arvoden	7 500	0
Sociala avgifter	116 009	95 868
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	1 417	0
	646 856	607 088
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	553	540
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 793	7 282
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 676	5 906
Övriga ränteintäkter	294	575
	13 317	14 303
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	188 115	176 459
Övriga räntekostnader	685	894
	188 800	177 353

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	42 885 479	42 885 479
Anskaffningsvärde mark	1 982 532	1 982 532
Årets försäljning/utrangeringar	-1 063 396	0
Årets investeringar	17 878 846	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 683 461	44 868 011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 565 562	-18 961 107
Årets avskrivningar	-962 032	-604 455
Årets försäljning/utrangeringar	1 063 396	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 464 198	-19 565 562
Utgående bokfört värde	42 219 263	25 302 449
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 783 000	2 379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	481 000	0
Summa taxeringsvärde	238 264 000	188 379 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	143 069	143 069
Årets investeringar	154 370	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 439	143 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-143 069	-143 069
Årets avskrivningar	-15 437	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 506	-143 069
Bokfört värde	138 933	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	13 866 072	46 250
Årets investeringar	-12 940 046	13 819 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 026	13 866 072
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	6 438	4 635
Momsfordran	151 811	80 610
	158 249	85 245

Noter		2022-06-30	2021-06-30				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	648 891	645 660				
	Upplupna intäkter	378	4 785				
		649 269	650 445				
	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	2 500 000				
		0	2 500 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	0	268				
		0	268				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	478036	0,60%	2023-03-01	7 250 000	200 000	
	Stadshypotek AB	514676	0,64%	2022-10-30	7 200 000	200 000	
	Stadshypotek AB	565372	3,20%	2024-06-30	20 870 000	300 000	
					35 320 000	700 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 820 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 570 000	
	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					35 320 800	34 372 800
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld		14 750 000		26 822 093		
			14 750 000		26 822 093		
Not 17	Övriga skulder						
	Momsskuld		0		17 574		
	Övriga kortfristiga skulder		0		125		
			0		17 699		
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader		25 675		28 230		
	Förutbetalda hyror och avgifter		1 096 942		1 045 774		
	Övriga upplupna kostnader		205 401		1 275 413		
			1 328 018		2 349 417		
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Förberedelser inför stambyte

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jenny Maria Lindström

.....
Kent Andersson

.....
Maria Zwahlen

.....
Mats Almgren

.....
Rebecka Blomqvist

.....
Tomas Dybeck

.....
Tove Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jan Andersson

.....
Lena Zozulyak
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pluto i Tyresö, org.nr. 712400-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Pluto i Tyresö för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 17:30:07



JENNY MARIA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 09:45:57



MARIA ZWAHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 16:09:54



REBECCA BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 10:06:25



TOVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 11:18:53



KENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 13:18:05



TOMAS DYBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 12:16:18



JAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 16:55:11



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 17:03:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 12:37:11



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 17:01:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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