



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF GAFFELN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Gaffeln i Södertälje, 715600-1716, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gaffeln 5, byggdes år 1960 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 238,5 kvm. Föreningen upplåter en lokal om 32 kvm med hyresrätt. Föreningen har 21 parkeringsplatser, åtta garageplatser samt tre förråd.

#### Styrelse

Ingemar Eriksson	Ordförande
Tomas Hedengren	Ledamot, vice ordförande
Ulla Pettersson	Ledamot, sekreterare
Torsten Pettersson	Ledamot
Benny Jansson	Ledamot
Pia Bergqvist	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje
Inger Gyvall	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har varit Ulf Rönqvist, föreningsrevisor, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Ragnar Voigt och Svein Rønning

#### Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman beslutades att införa HSB Normalstadgar 2023. Ärendet ska behandlas en andra gång på en extra föreningsstämma 2024-02-22.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 3% från 2023-10-01 och med ytterligare 5% från 2024-01-01.

Fastighetsbesiktning gjordes 2023-04-13 som underlag till uppdatering av underhållsplanen. Behov av mindre underhållsåtgärder av byggnaden ut- och invändigt noterades. Ett flertal åtgärder har gjorts redan under 2023 som bland annat omläggning av altan samt renovering av garageportar och tvättstuga.

Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts. Vid kontrollen noterades att föreningen måste förbättra luftflödena i framförallt bostäderna. De s k spaltventilerna för tilluft, som är monterade i fönstren, har bytts ut till en större modell. Ett 10-tal icke godkända köksfläktar och en kanalfläkt till ett trapphus har bytts ut. Efter åtgärderna har ett godkänt protokoll från den obligatoriska ventilationskontrollen erhållits.

Föreningen har färdigställt installationen av 4 laddstolpar med totalt 8 ladduttag för elfordon.

### **Medlemsinformation**

Under året har tre överlåtelser skett.

Föreningen hade 52 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 6 medlemmar och avgått 5 medlemmar.

### **Framtida underhåll av fastigheten**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering. För 2024 har 250 tkr avsatts för mindre underhållsåtgärder av löpande karaktär. Under 2025 planeras byte av termostatventiler i samtliga radiatorer.

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	223 990	6 083 775	987 656	411 733	40 518
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			122 000	-122 000	
Uttag ur yttre fond			-167 075	167 075	
Balanseras i ny räkning				40 519	-40 518
Årets resultat					-67 212
<b>Vid årets utgång</b>	<b>223 990</b>	<b>6 083 775</b>	<b>942 581</b>	<b>497 327</b>	<b>-67 212</b>

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 846 295	1 788 947	1 782 776	1 753 646	1 748 146
Årets resultat	-67 212	40 518	110 315	201 076	144 005
Soliditet %	66	67	66	65	69
Likviditet %	207	302	317	296	333
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3
Räntekänslighet %	2,1	2,2	2,3	2,4	1,9
Årsavgift i kr/ kvm	699	694	694	687	680
Skuldsättning i kr/ kvm	1 434	1 506	1 578	1 649	1 275
Sparande i kr/ kvm	154	185	201	187	224
Energikostnad i kr/ kvm	243	219			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

### Upplysning vid förlust

Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har utrymme att ta upp lån för större insatser utan väsentlig negativ påverkan på den finansiella ställningen. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

## Resultatdisposition

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:**

Balanserat resultat	497 327
Årets resultat	-67 212
Reservation till underhållsfond	-50 000
Ianspårktagande av underhållsfond	199 810
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>579 925</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

**Balanseras i ny räkning** **579 925**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 846 295	1 788 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 846 295	1 788 947
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 109 378	-1 030 408
Övriga externa kostnader	4	-190 031	-213 154
Underhåll enligt plan	5	-199 811	-167 075
Personalkostnader och arvoden	6	-116 459	-80 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 564	-215 325
Övriga rörelsekostnader		-32 910	-
<b>Rörelseresultat</b>		-20 858	82 933
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 820	7 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 174	-50 031
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-67 212	40 518
<b>Årets resultat</b>		-67 212	40 518



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	9 827 753	9 725 558
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	177 882
		<u>9 827 753</u>	<u>9 903 440</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 828 253</u>	<u>9 903 940</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 918	10 061
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 802 846	1 597 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 473	73 374
		<u>1 878 237</u>	<u>1 680 607</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 878 237</u>	<u>1 680 607</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>11 706 490</u>	<u>11 584 547</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		6 083 775	6 083 775
Insatser		223 990	223 990
Fond för yttre underhåll		942 581	987 656
		<u>7 250 346</u>	<u>7 295 421</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		497 327	411 733
Årets resultat		-67 212	40 518
		<u>430 115</u>	<u>452 251</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 680 461</u>	<u>7 747 672</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 904 500	3 281 224
		<u>1 904 500</u>	<u>3 281 224</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 376 724	164 000
Förskott från kunder		3 000	3 000
Leverantörsskulder		382 939	65 783
Skatteskulder		4 101	2 909
Övriga kortfristiga skulder	11	48 471	46 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	306 294	273 535
		<u>2 121 529</u>	<u>555 651</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>11 706 490</u>	<u>11 584 547</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-67 212	40 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		251 474	215 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>184 262</b>	<b>255 843</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 044	-895
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		353 155	-1 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>545 461</b>	<b>253 624</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-175 787	-177 882
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-175 787</b>	<b>-177 882</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-164 000	-164 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-164 000</b>	<b>-164 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>205 674</b>	<b>-88 258</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 597 172</b>	<b>1 685 430</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 802 846</b>	<b>1 597 172</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 598 685	1 586 772
Balkongavgifter	105 088	115 188
Hyror p-platser, garage	97 500	61 620
Hyror förråd, lokaler	19 800	19 800
Elavgifter	190	-
Elstöd	18 447	-
Övriga intäkter	6 585	5 567
<b>Summa</b>	<b>1 846 295</b>	<b>1 788 947</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	110 550	68 950
Fastighetsskötsel	283 423	259 009
Försäkringar	48 938	44 716
Kabel-tv/ bredband	39 975	38 429
Kommunal fastighetsavgift	58 188	55 948
Löpande underhåll	67 945	83 245
Sophantering	51 100	46 234
Uppvärmning	363 377	342 972
Vatten och avlopp	82 524	89 120
Div övriga driftskostnader	3 358	1 785
<b>Summa</b>	<b>1 109 378</b>	<b>1 030 408</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	123 523	117 008
Föreningsverksamhet	6 977	6 660
Kontorsmaterial och trycksaker	949	1 956
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	2 540	1 924
Postbefordran	108	245
Revisionsarvoden	11 125	14 775
Telefoni	-	25 625
Underhållsplan	20 004	14 803
Vicevärd/ förvaltare	-	13 540
Överlåtelseavgifter	3 833	-
Övriga förvaltningskostnader	6 372	2 018
<b>Summa</b>	<b>190 031</b>	<b>213 154</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättstuga	45 816	-
Ventilation	87 718	-
Altan	26 621	-
Garageportar	39 656	-
Entréportar	-	122 500
Målning, gemensamma utrymmen	-	44 575
<b>Summa</b>	<b>199 811</b>	<b>167 075</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	89 450	62 175
Arvode, föreningsvald revisor	3 000	1 000
Valberedning	4 500	2 000
Övriga arvoden	3 500	4 000
Sociala avgifter	16 009	8 627
Övriga personalkostnader	-	2 250
<b>Summa</b>	<b>116 459</b>	<b>80 052</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 318 467	15 318 467
Ingående anskaffningsvärden mark	65 054	65 054
Årets investering byggnader	258 575	-
Årets investering markanläggningar	95 094	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-71 574	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 665 616</b>	<b>15 383 521</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 657 963	-5 442 638
Årets avskrivningar	-218 564	-215 325
Årets avyttringar och utrangeringar	38 664	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 837 863</b>	<b>-5 657 963</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 827 753</b>	<b>9 725 558</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	358 000	358 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	376 000	376 000
<b>Summa</b>	<b>33 134 000</b>	<b>33 134 000</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	177 882	-
Färdigställt under året	-177 882	-
Årets investering i laddstolpar	-	177 882
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>177 882</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	72 472	73 374
<b>Summa</b>	<b>72 472</b>	<b>73 374</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>		
Nordea Hypotek	1,48	2025-06-18	1 198 500	1 238 500
Nordea Hypotek	1,20	2024-07-17	1 212 724	1 296 724
Nordea Hypotek	1,45	2025-07-16	870 000	910 000
<b>Summa</b>			<b>3 281 224</b>	<b>3 445 224</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			164 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 212 724	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 904 500</b>	
Amortering inom fem år beräknas uppgå till			820 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 461 224	

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 196 100	7 196 100
<b>Summa</b>	<b>7 196 100</b>	<b>7 196 100</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	4 220	3 534
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	33 478	33 478
Personalens källskatt	7 725	6 412
Redovisningskonto för moms	3 048	3 000
<b>Summa</b>	<b>48 471</b>	<b>46 424</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	148 960	147 455
Upplupna räntekostnader	4 155	4 381
Övriga upplupna kostnader	153 178	121 699
	<b>306 293</b>	<b>273 535</b>

## Underskrifter

*Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering*

.....  
Ingemar Eriksson

.....  
Tomas Hedengren

.....  
Ulla Pettersson

.....  
Torsten Pettersson

.....  
Pia Bergqvist

.....  
Benny Jansson

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Ulf Rönnqvist  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gaffeln i Södertälje, org.nr. 715600-1716

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gaffeln i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gaffeln i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Ulf Rönngvist  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

