



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF TORDYVELN

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 slutändan 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 Tordyveln i Södertälje, 715600-1286 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 Tordyveln 10, som byggdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring i Volante. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 31 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 602 kvm. Föreningen upplåter 4 kommersiella lokaler, totalyta 608 kvm. Det finns även 2 förrådslokaler. På föreningens fastigheter finns totalt 63 garageplatser.

Styrelse

Ann-Kristin From	Ordförande
Karl Dennis Hulth	Ledamot, Vice ordförande
Britt Johansson	Ledamot, Sekreterare
Billy Andersson	Ledamot
Torbjörn Pettersson	Ledamot
Robert Youssef	Ledamot
Robert Gustavsson	HSB Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Peter Johansson samt Lena Zozulyak, BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Lena Brutus Pettersson och Maria Wallin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-31. Extra stämma avhölls 2023-09-05 varvid beslut att anta HSB normalstagar 2023 antogs.

Anställda

Föreningen har anlitat säsongsarbetare för gräsklippning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-09-24.

Årets utförda åtgärder

- Byte av dagvattenledningar och brunnar mot Ängsgatan
- Plantering rabatter på innergård
- Rengöring av fasader Övre Villagatan 26 och gavel 24
- Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- Nytt staket vid Övre Villagatan 26
- OVK och efterföljande åtgärder har gjorts i lokaler Övre Villagatan 24 och 26.

Årsavgifter

På grund av ökade kostnader med anledning av föreningens utförda samt kommande renoveringar höjs månadsavgiften från 2024-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade 43 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och belopp är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År
Relining bottenplatta	2024-2025
Byte av låssystem	2025-2026
Målning av trapphus	2025-2026
Garageportar	2025-2026

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	453 820	1 326 865	4 626 749	207 897
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		213 000	-213 000	
Uttag ur yttre fond		-160 819	160 819	
Balanseras i ny räkning			207 897	-207 897
Årets resultat				554 645
Vid årets utgång	453 820	1 379 046	4 782 465	554 645

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2019-12-31
Intäkter	3 041 397	2 949 586	2 900 847	2 809 830	2 780 653
Årets resultat	-554 645	207 897	545 227	659 760	391 857
Årets kassaflöde	-959 944	1 844 971			
Soliditet %	23	26	35	32	28
Likviditet %	175	187	406	269	235
Snittränta lån den 31/12 %	3,6	2	1,7	1,7	1,7
Räntekänslighet %	8,8	8,4	5,7	6	6,1
Årsavgift i kr/ kvm	837	797	782	759	759
Skuldsättning i kr/ kvm	5 985	5 426	3 621	3 686	3 748
Sparande i kr/ kvm	167	241	340	319	251
Energikostnad i kr/ kvm	241	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 från den löpande verksamheten.

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 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 bostadsrättsyta. From 2022 inkl ev avgifter för IMD samt TV/Bredband.

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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Obeaktat avskrivningar är likväl föreningens kassaflöde negativt för året.

För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader höjs årsavgiften med 8% inför 2024.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 782 465
Årets resultat	<u>-554 645</u>
Summa	4 227 820

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-475 788
Överföring till yttre fond	219 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 484 608</u>
	4 227 820

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 041 397	2 949 586
Summa rörelseintäkter		3 041 397	2 949 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 668 850	-1 398 385
Övriga externa kostnader	4	-234 866	-177 939
Underhåll enligt plan	5	-475 788	-160 819
Personalkostnader och arvoden	6	-109 018	-188 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 526	-405 229
Rörelseresultat		-61 651	618 810
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 756	18 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 750	-429 447
Resultat efter finansiella poster		-554 645	207 897
Årets resultat		-554 645	207 897

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 216 884	21 812 514
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	279 243
		<u>24 216 884</u>	<u>22 091 757</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 217 384</u>	<u>22 092 257</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	8		
Kundfordringar		1 238	-
Övriga fordringar		246 761	249 689
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 020 518	3 627 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 679	82 777
		<u>1 372 196</u>	<u>3 959 477</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringskonto HSB Södertälje		700 000	-
		<u>700 000</u>	<u>-</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		<u>2 073 696</u>	<u>3 960 977</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 291 080</u>	<u>26 053 234</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		453 820	453 820
Fond för yttre underhåll		1 379 046	1 326 865
		<u>1 832 866</u>	<u>1 780 685</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 782 465	4 626 749
Årets resultat		-554 645	207 897
		<u>4 227 820</u>	<u>4 834 646</u>
Summa eget kapital		<u>6 060 686</u>	<u>6 615 331</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 334 040	13 420 604
		<u>12 334 040</u>	<u>13 420 604</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 876 896	3 997 228
Leverantörsskulder		464 707	1 250 535
Skatteskulder		22 799	15 673
Övriga kortfristiga skulder	12	29 526	30 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	502 426	723 667
		<u>7 896 354</u>	<u>6 017 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 291 080</u>	<u>26 053 234</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>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-554 645	207 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		614 526	405 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		59 881	613 127
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-19 212	-253 473
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 000 613	1 485 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-959 944	1 844 971
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 739 653	-6 940 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 739 653	-6 940 539
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	6 000 000
Amortering av lån		-206 896	-206 897
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 793 104	5 793 103
Årets kassaflöde		-1 906 493	697 535
Likvida medel vid årets början		3 628 511	2 930 976
Likvida medel vid årets slut		1 722 018	3 628 511

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.

Inventarier skrivs av med 33 % per år.

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 1589 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, bostäder	2 178 240	2 074 488
Återbäring från HSB Södertälje	-	10 961
Elprisstöd	27 240	-
Hyror, förråd	1 224	1 725
Hyror, garage	369 111	371 880
Hyror, lokaler	432 128	473 449
Hyror, mark	21 000	-
Övriga intäkter	12 454	17 083
Summa	3 041 397	2 949 586

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	122 637	86 698
Fastighetsskötsel	341 904	178 373
Försäkringar	62 109	56 292
Kabel-tv/ bredband	87 124	85 835
Kommunal fastighetsavgift	125 929	123 759
Löpande underhåll	197 991	138 570
Sophantering	59 002	52 042
Uppvärmning	537 404	483 437
Vatten och avlopp	115 094	131 288
Övrigt	19 656	62 091
Summa	1 668 850	1 398 385

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	126 517	118 568
Annonsering eng uthyrning av lokal	19 375	-
Underhållsplan	7 496	7 395
Föreningsverksamhet	1 528	2 756
Föreningsstämma/ styrelsemöte	264	428
Konsultarvoden	15 422	2 831
Kreditupplysningar	375	1 094
Kontorsmaterial och trycksaker	29	226
Medlemsavgift HSB	14 300	14 300
Pantförskrivningsavgifter	2 015	5 766
Revisionsarvoden	16 246	13 247
Förvaltare	22 500	-
Överlåtelseavgifter	1 313	7 210
Övriga förvaltningskostnader	7 486	4 118
Summa	234 866	177 939

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerat UH föregående år	-	160 819
Planerat UH, ventilation	73 558	-
Planerat UH, byggnader utvändigt	229 753	-
Planerat UH, markytor	84 375	-
Planerat UH, garage	88 102	-
Summa	475 788	160 819

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	71 000	74 600
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	-
Löner till anställda	6 600	80 200
Övriga arvoden	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	19 018	26 604
Övriga personalkostnader	6 400	3 000
Summa	109 018	188 404

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2085.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1966
Fastighetsbeteckning: Tordyveln 10

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	26 666 327	20 532 445
Ingående anskaffningsvärden mark	250 050	250 050
Årets investering	3 018 896	6 661 295
Utrangering fönster	-	-527 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 935 273	26 916 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 103 862	-5 226 047
Årets avskrivningar	-614 527	-405 229
Utrangering fönster	-	527 414
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 718 389	-5 103 862
Redovisat värde vid årets slut	24 216 884	21 812 514
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	4 475 000	4 475 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 192 000	3 192 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	12 200 000	12 200 000
Summa	44 867 000	44 867 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Reglerings- inbetalningskonto hyror/ Avgifter	60	708
Skattekonto	151 230	22 988
Redovisningskonto för moms	95 471	225 993
	246 761	249 689

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	84 089	82 777
Upplupna ränteintäkter intäkter, Bunden placering	19 590	-
Summa	103 679	82 777

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	4,05	Rörligt	-	100 000
Handelsbanken	6,15	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2,20	2024-04-30	2 670 000	2 710 000
Handelsbanken	1,45	2024-07-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	1,45	2025-01-30	2 887 500	2 917 500
Handelsbanken	2,64	2025-04-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	4,99	2025-09-30	963 571	976 047
Handelsbanken	4,99	2025-09-30	689 865	714 285
Handelsbanken	2,76	2026-04-30	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	4,83	2026-09-01	1 000 000	-
Handelsbanken	4,84	2027-09-01	1 000 000	-
Summa			19 210 936	17 417 832

Nästa års amortering beräknas uppgå till	206 896
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 670 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 334 040

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 034 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 176 456

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 280 556	17 539 556
Summa	19 280 556	17 539 556

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	8 252	7 662
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 924	10 924
Personalens källskatt	10 350	11 610
Summa	29 526	30 196

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	222 359	271 191
Depositioner	23 950	23 450
Upplupna räntekostnader	77 278	53 411
Övriga upplupna kostnader	178 839	375 615
	502 426	723 667

Underskrifter

Via digital signering

.....
Ann-Kristin From

.....
Karl Dennis Hulth

.....
Britt Johansson

.....
Billy Andersson

.....
Torbjörn Pettersson

.....
Robert Youssef

.....
Robert Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Peter Johansson
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tordyveln i Södertälje, org.nr. 715600-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tordyveln 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 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 revisionsssed 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 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

Peter Johansson
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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje