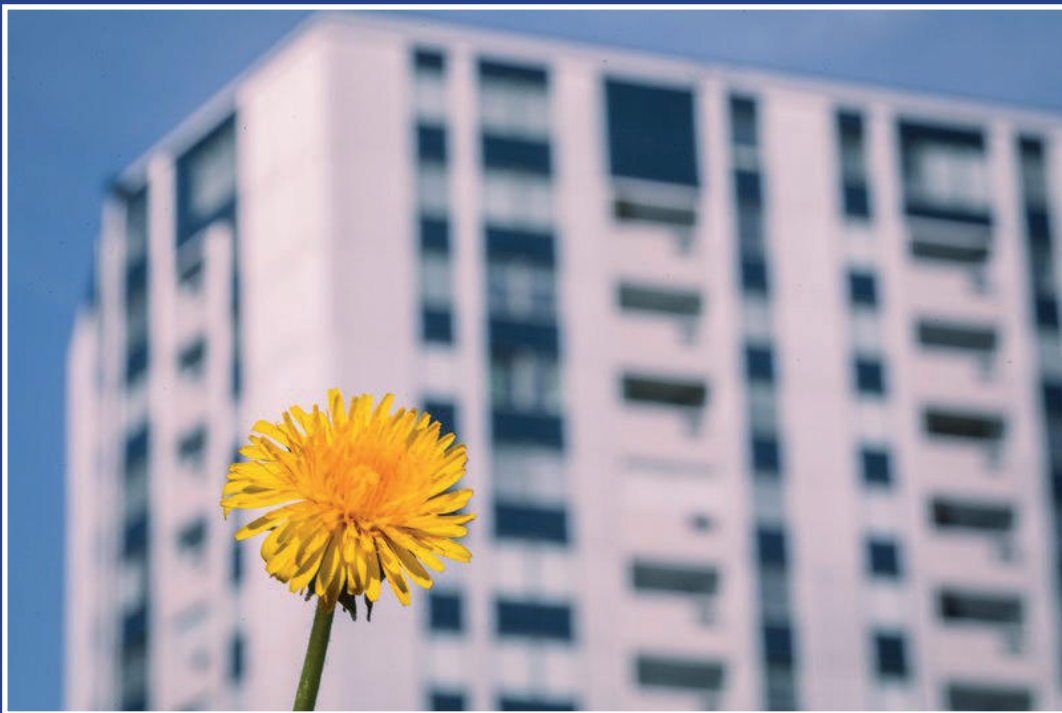


HSB Brf City i Täby

Årsredovisning 2023



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda pant, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

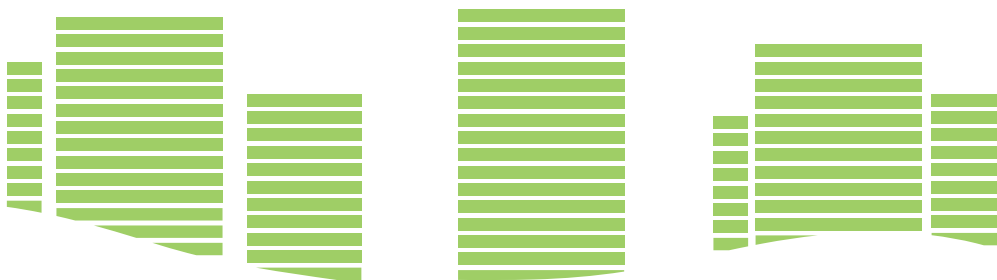
Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.





Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	7
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	28
Revisionsberättelse.....	30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har del i samfälligheten Panncentralen Citys samfällighetsförening. Samfälligheten Panncentralen Citys ändamål är att förvalta panncentral, fjärrvärmeledningar med kulvertsystem och köldbärarsystem.

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter, 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, varav 120 parkeringsplatser med laddstolpar samt 17 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollplan, boulebanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. (Total markareal är 37 738 m²).

Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 361 800 000 kronor, varav markvärde 611 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-12.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 164 600 000 kronor, varav markvärde 561 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-12.

Verksamhetsår	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	45 323	41 820	41 233	39 713	39 102
Rörelseresultat	3 071	89	4 654	3 235	-2 873
Resultat efter finansiella poster	-1 047	- 2 251	2 584	928	-4 858
Totalt eget kapital	76 639	77 686	79 937	77 353	76 424
Balansomslutning	261 477	260 433	262 073	257 465	260 292
Soliditet %	29	30	31	30	29
Likviditet %	75	136	170	138	49
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	617	582	571	560	548
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	91	91	92	92
Driftskostnad, kr/kvm	373	384	332	307	310
Energikostnad, kr/kvm	154	156	142	128	130
Ränta, kr/kvm	61	34	30	34	29
Underhållsfond, kr/kvm	474	505	527	511	533
Lån, kr/kvm	2 543	2 548	2 552	2 557	2 340
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 653	2 657	2 662	2 667	2 531
Sparande till underhåll, kr/kvm	136	105	154	156	153
Räntekänslighet %	4	5	5	5	4

Nyckeltalen är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA dividerat med bostads- och lokalarea.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med fastighetens totala area.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, dock är det negativa resultatet ytterst litet i förhållande till föreningens omsättning. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Således ser vi inga problem med att finansiera framtida ekonomiska intressen.

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2023 med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 161 (1 163) medlemmar. Under året har 78 (88) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023. Extra stämma, för att anta nya stadgar, hölls den 29 augusti 2023.

Styrelse

Ledamöter		vald t.o.m. föreningsstämman
Johan Matthiessen	Ordförande	2025
Camilla Sköld	Vice Ordförande	2024
Torkel Hardenfalk	Sekreterare	2024
Ninna Gejrot	Ledamot	2024
Tomas Willers	Ledamot	2024
Christoffer Hofverberg	Ledamot	2025
Eddie Temel Westin	Ledamot	2025
Inger Berntsson Forsberg	Ledamot	2025
Fred Åkesson	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	Utträde 2023-09-04
Lars-Åke Henriksson	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	Tillträde 2023-12-11

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett antal strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Camilla Sköld, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Tomas Willers, två i föreningen.

Revisorer

Revisorer valda t.o.m. föreningsstämman 2024 har varit Albin Djavadzadeh, Mazars och Martin Åleheim (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Niclas Evén (ordförande), Anny Lundqvist Munkbo och Catarina Flodén.

Betydande händelser under året (förutom löpande underhåll)

Reparation/underhåll

- Genomförd fönsterservice i samtliga hus
- Genomförd kanalrensning i samtliga hus
- Underhåll vägghängda WC (gästtoaletter i föreningens 4 rum och kök)
- Fortsatt projektering avseende renovering av basketplan
- Påbörjat renovering av miljöstationer
- Byte el-centraler i samtliga hus
- Färdigställt byte av rör under husen (hus 4, 6, 8)
- Plantering av referensyta (lilla lekparken) samt ängsfrön (innerparken)
- Renovering av grillplatsen
- Kontroll och åtgärder av skyddsrum
- Byte av luftningsnipplar samt sotning i etagelägenheter
- Färdigställt 36 stycken nya förråd

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 353 625 kr och planerat underhåll för 2 164 078 kr.

Föreningen har under 2023 en pågående dialog med leverantören Vame avseende utförda arbeten på fuktskador. Fakturor från leverantören är bestridna och motkrav har ställts mot leverantören.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Föreningen har under året:

- Konkurrensutsatt Telenor för att få ett bättre avtal.
- Omförhandlat avtal med Bredablick Trädgård
- Omförhandlat el-avtal för motorvärmare / laddplats
- Omförhandlat försäkringsavtal och fått ner kostnaden för försäkringspremie.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning AB	Parskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour
HSB	Vinterunderhåll

Tidigare års besparingar

Styrelsen och förvaltningen arbetar löpande med översyn av föreningens avtal för att säkerställa en högkvalitativ leverans till ett bra pris.

	Besparing i kr/år*
Nytt avtal elhandel med Fortum	12 500
Egain	25 044
Kabel-tv/bredband	772 200
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400

*Beloppen på besparingarna är utifrån den besparing föreningen gjorde i samband med omförhandling av avtal och har inte indexreglerats utifrån 2023 års kostnad.

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Plutovägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Täby Miljövärme AB ansvarar från den 1 mars 2023 för driften av Panncentralen. Det driftavtal som tecknades 2016 med Fortum, sedermera Stockholm Exergi gäller fortsatt. Täby Miljövärme ägs till lika delar av Stockholm Exergi och Eon samt Täby Kommun som har ett mindre ägande.

Medlemskontakter - information

Medlemmar kan kontakta styrelsen direkt via e-post. En timme före varje styrelsemöte har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar i Kvartersgården för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Under året har ett informationsmöte hållits i Grindtorpskyrkan. Allmän information och dialog om aktuella frågor.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där viktig information finns samlad och där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Citybladet har delats ut två gånger under året.

Den traditionella familjedagen i Parken genomfördes i september, ett mycket välbesökt arrangemang.

Medlemsdrivna aktiviteter

Boule spelas två gånger i veckan. Odlingsgruppen tar ansvar för odlingslådorna. Luciafirande sker i Parken.

Eventuell försäljning Tibble 12:1, Stora parkeringen

Styrelsen har efter bemyndigande från föreningsstämman 2022 arbetat med att få fram underlag för att en kommande stämma skall kunna fatta ett väl underbyggt beslut om att sälja eller inte sälja stora parkeringen. För att en försäljning ska anses gynna föreningen måste bland annat godtagbara lösningar för att ersätta parkeringsplatser och samlingslokal/förvaltningskontor vara utarbetade. Riksbyggen har återkommit under hösten 2023 och meddelat att, givet dom svårigheter som föreligger på fastighetsmarknaden, lägger detta projekt vilande. När arbetat och förhandlingen med Riksbyggen återupptas kommer information om det ske till medlemmarna.

Långsiktig planering

Långsiktighet i planering av fastigheternas underhåll samt föreningens ekonomi är kännetecknande för Brf City och en förutsättning för hållbarhet över tid. Dessa förhållanden återspeglas tydligt bland annat i föreningens underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut och miljöfrågor. Det har under senaste året varit en turbulent tid i den svenska ekonomin. Detta medför att styrelsen gör extra noga överväganden och prioriteringar när det gäller nya projekt. Fokus för arbetet är att säkerställa en väl fungerande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Underhållsplanen

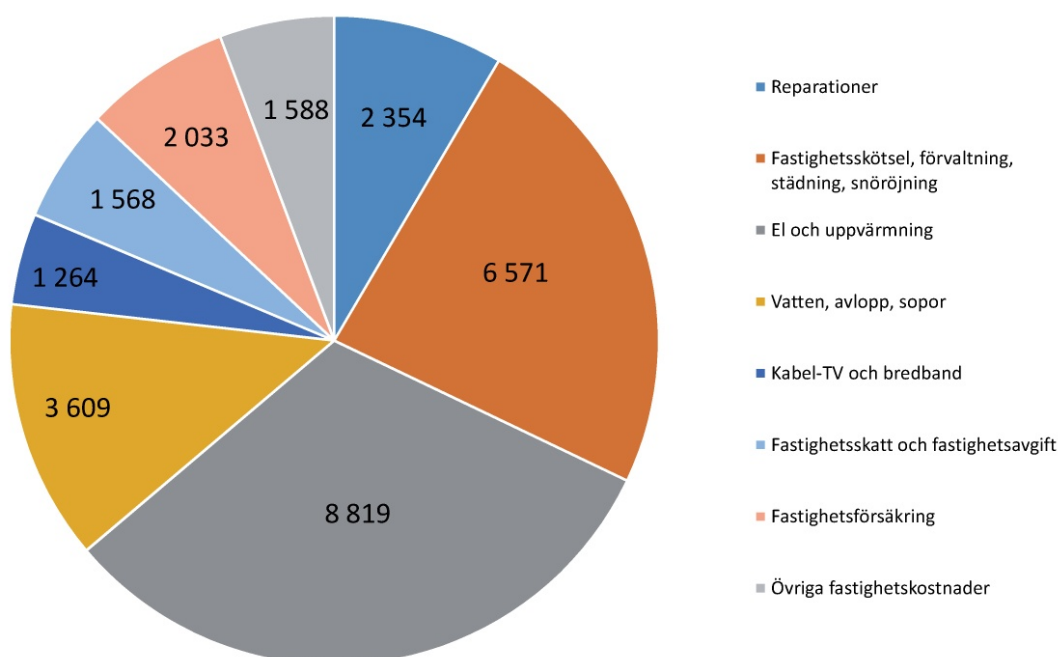
Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kontinuerligt justeras för att spegla verkligheten och det som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2023 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 136 kronor per kvadratmeter.

Föreningen har sedan många år digitaliserat hela underhållsplanen. Detta medför en möjlighet till ökad transparens, överblickbarhet och enklare hantering för justering och uppdatering av hela Underhållsplanen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt underhållsplanen uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet till ca 10 Mkr per år. Av denna summa beräknas 1-2 Mkr per år behöva göras i uttag från underhållsfonden. Då historiska avsättningar till underhållsfonden varit stora uppgår saldot i fonden till 32 357 058 kr per 2023-12-31 och täcker därmed flera års uttag. Styrelsen har därför beslutat att inte göra ytterligare avsättningar till underhållsfonden år 2023 i samråd med föreningens externa revisor.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 10 525 000 kr för 2023, detta motsvarar 160 kr per kvm.

Fastighetskostnader, tkr



Framtida projekt

Styrelse och förvaltning följer löpande upp behov av underhåll och investeringar med bland annat underhållsplanen som stöd. Nedan redovisas några exempel på framtida projekt som övervägs.

Parken Ett långsiktigt utvecklingsarbete har påbörjats i Parken. Arbetet sker i etapper utifrån en utarbetad vision

Hissar, renovering alternativt byte till nya

Byte av fläktar för energieffektivisering

Ny uppvärmning handdukstorkar för energieffektivisering

Rör genomföringar i skyddsrum.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Nya miljöstationer, hitintills	pågående	1,0
Byte av elserviser, hitintills	pågående	0,7
Samlingsledning, hitintills	pågående	21,9
Kanalrensning i samtliga hus	2023	0,8
Fönsterservice i samtliga hus	2023	0,7
Tennisbanan	2022	0,5
Belysning i Parken	2021	3,4
Laddstolpar (efter bidrag)	2021	0,6
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Staket runt inre Parken	2020	0,3
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
Renovering yttertak	2019	14,0
Hissar	2019	27,2
Justering av fasadplåtar	2019	7,7
Entrépartier och passersystem	2019	7,1
Nya cykelställ	2019	0,4
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Balkonger	2016	61,5
Renovering garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Fasader	2012-2013	9,0
Fönsterbyten	2011-2013	44,3
Renovering entréer	2011	5,2
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 389 920	34 521 136	41 025 526	-2 250 652
Disposition enligt föreningsstämma			-2 250 652	2 250 652
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 164 078	2 164 078	
Årets resultat				-1 047 255
Vid årets slut	4 389 920	32 357 058	40 938 952	-1 047 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

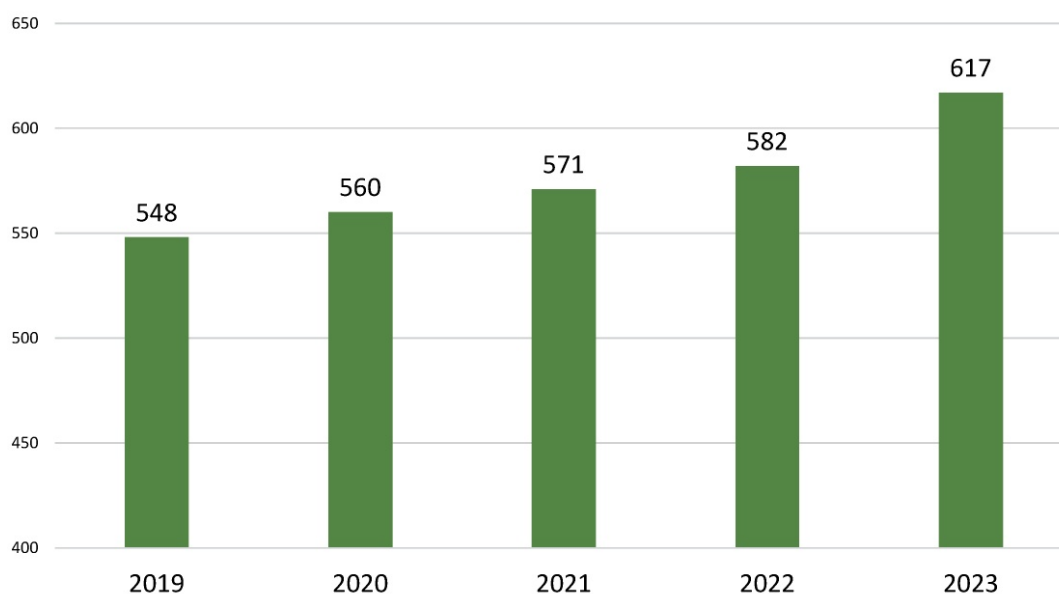
Balanserat resultat	38 774 874
Årets resultat före fondförändring	-1 047 255
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 164 078
Summa över/underskott	39 891 697
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	39 891 697

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	43 572 877	41 190 863
Övriga rörelseintäkter	2	1 750 608	629 454
		45 323 485	41 820 317
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 353 625	-2 189 702
Planerat underhåll	4	-2 164 078	-1 485 333
Fastighetsavgift/skatt		-1 568 100	-1 505 100
Driftkostnader	5	-23 900 541	-24 719 670
Övriga externa kostnader	6	-2 899 722	-2 671 870
Personalkostnader	7	-1 386 667	-1 258 180
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-7 979 939	-7 901 262
		-42 252 672	-41 731 117
Rörelseresultat		3 070 813	89 200
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	82 598	5 667
Räntekostnader	10	-4 200 666	-2 345 519
		-4 118 068	-2 339 852
Resultat efter finansiella poster		-1 047 255	-2 250 652
Resultat före skatt		-1 047 255	-2 250 652
Årets resultat		-1 047 255	-2 250 652

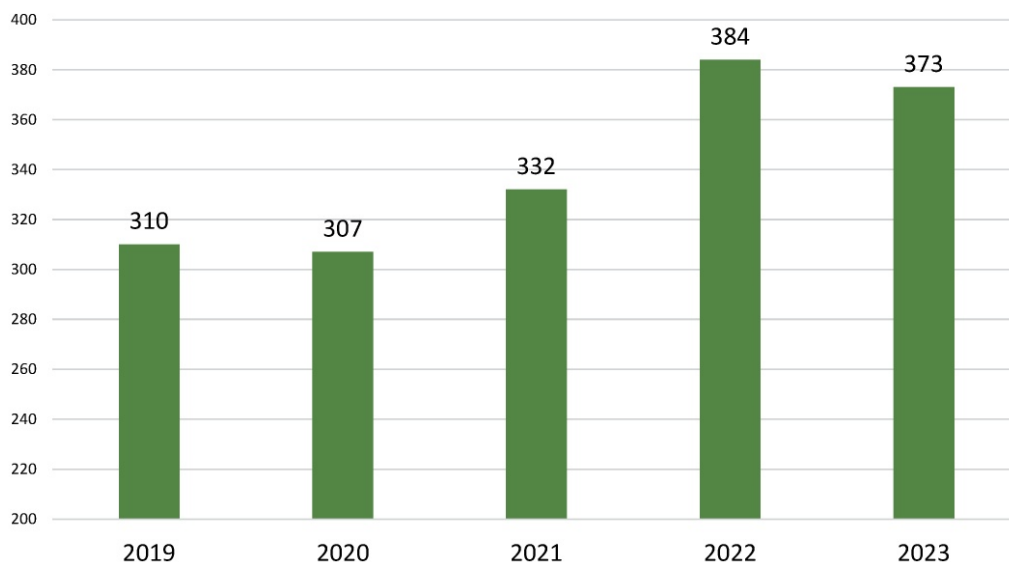
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	221 228 717	228 690 120
Inventarier, maskiner och installationer	12	7 582 922	8 101 458
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	24 054 657	11 348 008
		252 866 296	248 139 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		252 866 796	248 140 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		854 391	193 358
Övriga fordringar		535 080	214 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 434 670	1 389 167
		2 824 141	1 796 867
Kassa och bank	15	5 785 780	10 496 242
Summa omsättningstillgångar		8 609 921	12 293 109
SUMMA TILLGÅNGAR		261 476 717	260 433 195

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 389 920	4 389 920
Underhållsfond		32 357 058	34 521 136
		36 746 978	38 911 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 938 952	41 025 526
Årets resultat		-1 047 255	-2 250 652
		39 891 697	38 774 874
Summa eget kapital		76 638 675	77 685 930
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	132 014 938	112 614 452
		132 014 938	112 614 452
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	41 690 864	61 406 614
Checkräkningskredit	17	1 884 471	-
Leverantörsskulder		3 051 308	3 162 659
Depositioner		9 000	9 000
Skatteskulder		127 100	97 370
Övriga skulder		314 844	247 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 745 517	5 209 678
		52 823 104	70 132 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 476 717	260 433 195

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 070 813	89 200
Avskrivningar	7 979 939	7 901 263
	11 050 752	7 990 463
Erhållen ränta	82 598	5 667
Erlagd ränta	-4 200 666	-2 345 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 932 684	5 650 611
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 027 274	255 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	521 570	925 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 426 980	6 831 562
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 706 649	-7 727 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 706 649	-7 727 712
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	61 091 350	49 484 344
Amortering av låneskulder	-61 406 614	-49 799 608
Förändring av checkräkningskredit	1 884 471	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 569 207	-315 264
Årets kassaflöde	-4 710 462	-1 211 414
Likvida medel vid årets början	10 496 242	11 707 656
Likvida medel vid årets slut	5 785 780	10 496 242

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter till årsredovisningen

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper balansräkningen

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut på föreningsstämma.

Skulder till kreditinstitut

För 2022 har ny princip tillämpats gällande redovisning av kort- och långfristiga lån. Lån som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas i balansräkningen som kortfristig del.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande nyttjandeperioder tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme, fönster och grund	100 år
- Fasad	50 år
- Tak	30-50 år
- Hiss	20-30 år
- Balkonger	50 år
- Stammar	50 år
- Undercentral	50 år
- Passersystem och entrépartier	30 år

Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10-25 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	40 428 224	38 139 186
Hyror, lokaler	423 852	354 678
Hyror, p-platser/garage	1 888 287	1 884 804
Hyror, kvartersgård	17 005	24 440
Hyror, förråd	815 509	787 755
Summa	43 572 877	41 190 863

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
El	106 447	-
Överlåtelseavgifter	131 185	152 222
Pantsättningsavgifter	51 567	83 806
Andrahandsuthyrningsavgifter	99 582	114 674
Övriga intäkter	1 240 717	275 267
Försäkringsersättningar	120 346	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	764	3 485
Summa	1 750 608	629 454

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 576 441 kr i form av elstöd, 597 500 kr i form av krav gentemot leverantör avseende vattenskador och 66 776 kr i form av vidarefaktureringar.

Not 3 Reparationer	2023	2022
Lokaler	-	3 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	137 827	33 553
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 890	10 773
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	184 377	65 027
Övrigt, gemensamma utrymmen	135 150	338 998
VA & sanitet, installationer	766 201	117 805
Värme, installationer	99 811	58 393
Ventilation, installationer	116 582	49 719
El, installationer	45 772	27 782
Hiss	75 539	128 959
Övriga installationer	-	71 845
Huskropp	13 133	72 125
Markytor	25 677	31 250
P-platser/garage	2 941	34 133
Vattenskador	670 746	1 128 185
Klottersanering	25 045	2 107
Skadedjur	28 934	14 250
Övrigt	-	1 298
Summa	2 353 625	2 189 702

Not 4 Planerat underhåll	2023	2022
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	119 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	320 680
VA installation av vattenmätare	127 500	375 000
Ventilation, installationer	775 297	20 000
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	76 019
Huskropp, fönster	731 250	-
Markytor	530 031	478 391
P-platser/garage	-	95 743
Summa	2 164 078	1 485 333

Not 5 Driftskostnader	2023	2022
Fastighetsförvaltning	4 284 731	4 297 982
Städning	1 354 992	1 349 122
Sotning	17 055	-
Besiktningkostnader	64 329	27 360
OVK	11 776	948 222
Bevakningskostnader	517 504	483 999
Snöröjning	931 297	493 926
Serviceavtal	584 159	718 483
Förbrukningsmaterial	135 252	352 507
Övriga utgifter för köpta tjänster	161 463	18 061
El	2 206 710	3 303 796
Uppvärmning	6 612 521	5 728 443
Vatten och avlopp	1 673 142	1 607 108
Avfallshantering	1 935 553	1 817 678
Fastighetsförsäkring	2 032 513	2 216 985
Systematiskt brandskyddsarbete	91 785	53 986
Kabel-TV	734 400	734 400
Internet	529 200	529 200
Telefonabonnemang installationer	22 159	38 412
Summa	23 900 541	24 719 670

Not 6 Övriga externa kostnader	2023	2022
Hyra av anläggningstillgångar	440 232	397 128
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	81 601	53 028
Kostnader för transportmedel	496	1 726
Hemsida, Citybladet och övrig medlemsinformation	38 039	163 793
Kontorsmaterial och trycksaker	45 451	19 348
Tele och post	5 476	7 077
Förvaltningskostnader	1 381 099	1 443 541
Revision	76 000	76 750
Jurist- och advokatkostnader	352 420	260 555
Bankkostnader	12 362	6 574
IT-tjänster	75 866	98 808
Övriga externa tjänster	308 438	52 344
Övriga externa kostnader	8 243	17 199
Medlemsavgift HSB	73 999	73 999
Summa	2 899 722	2 671 870

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter	2023	2022
Styrelsearvoden	990 650	865 500
Föreningsvald revisor	25 200	24 250
Valberedning	75 600	72 750
Övriga arvoden	6 000	24 563
Utbildning	12 863	23 034
Summa	1 110 313	1 010 097
Sociala avgifter	276 354	248 083
Summa	1 386 667	1 258 180

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och byggnadsinventarier	7 341 082	7 341 085
Markanläggningar	120 321	120 321
Inventarier, maskiner och installationer	518 536	439 856
Summa	7 979 939	7 901 262

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	82 598	5 667
Summa	82 598	5 667

Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 155 388	2 345 411
Räntekostnader checkräkningskredit	45 240	-
Räntekostnader för kortfristiga skulder	38	108
Summa	4 200 666	2 345 519

Not 11 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	354 900 518	354 900 518
-Mark	4 350 161	4 350 161
-Markanläggningar	1 203 211	1 203 211
	<u>360 453 890</u>	<u>360 453 890</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	360 453 890	360 505 046
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-131 231 318	-123 890 233
-Markanläggningar	-532 452	-412 131
	<u>-131 763 770</u>	<u>-124 302 364</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 341 082	-7 341 085
-Årets avskrivning på markanläggning	-120 321	-120 321
	<u>-7 461 403</u>	<u>-7 461 406</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-139 225 173	-131 763 770
Redovisat värde	221 228 717	228 690 120
<i>Varav</i>		
Byggnader	216 328 118	223 669 200
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	550 438	670 759
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 348 000 000	1 348 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
Totalt taxeringsvärde	1 361 800 000	1 361 800 000
<i>Varav byggnader</i>	750 800 000	750 800 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 578 362	5 046 062
	9 578 362	5 046 062
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	4 532 300
	-	4 532 300
	9 578 362	9 578 362
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 476 904	-1 037 048
	-1 476 904	-1 037 048
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-518 536	-439 856
	-518 536	-439 856
	-1 995 440	-1 476 904
Redovisat värde	7 582 922	8 101 458

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
-Pågående nyanläggningar	11 348 008	8 152 596
	11 348 008	8 152 596
-Ökning av årets nyanläggning	12 706 649	7 727 712
-Aktivering av pågående nyanläggningar	-	-4 532 300
	12 706 649	3 195 412
Redovisat värde vid årets slut	24 054 657	11 348 008

Pågående nyanläggningar per 2023-12-31 fördelas enligt nedan:

Radiatorventiler och injustering: 395 478 kr

Samlingsledningar: 21 933 310 kr

Elserviser: 740 219 kr

Miljöstationer: 985 650 kr

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter kvartersgård	-	2 457
Förutbetalda försäkringskostnader	654 408	716 771
Förutbetalda kostnader	780 261	669 939
Summa	1 434 669	1 389 167

Not 15 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Plusgiro Nordea	-569	-
Transaktionskonto Handelsbanken	5 786 349	10 334 959
Checkräkningskredit Nordea	-	161 283
Summa	5 785 780	10 496 242

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 16 Fastighetslån

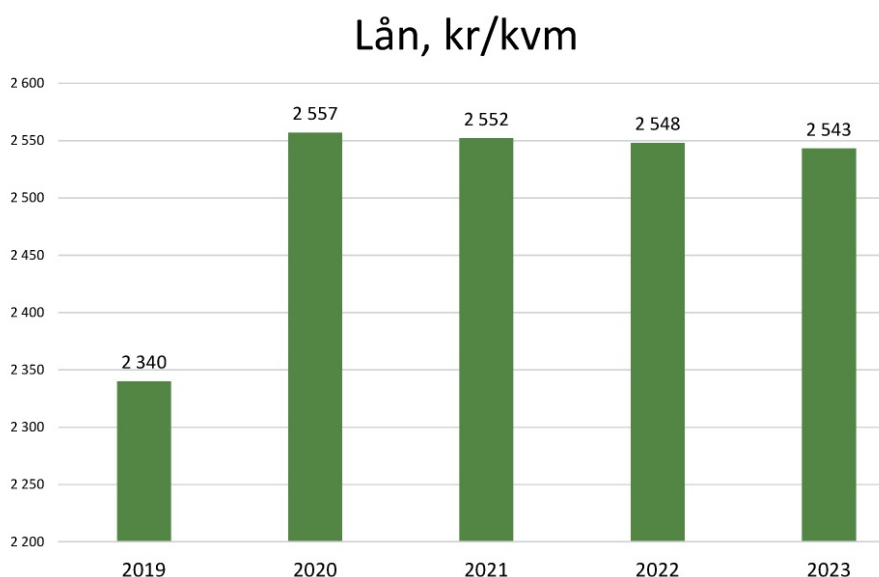
2023-12-31 2022-12-31

Fastighetslån	173 705 802	174 021 066
Summa	173 705 802	174 021 066

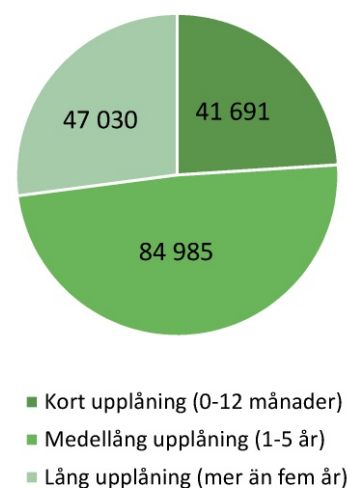
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,57 %	Löst	5 275 000	-	-5 275 000	-
Nordea	2,62 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea	1,02 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea	2,98 %	Löst	13 038 100	-	-13 038 100	-
Nordea	1,02 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Nordea	0,93 %	Löst	13 653 250	-	-13 653 250	-
Nordea*	4,52 %	2024-02-12	-	5 275 000	-	5 275 000
Nordea*	4,56 %	2024-05-17	-	9 562 500	-	9 562 500
Nordea*	4,48%	2024-09-16	-	13 038 100	-	13 038 100
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	3 600 000	-	-	3 600 000
Stadshypotek	1,94 %	2024-10-30	9 900 000	-	-	9 900 000
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,09 %	2026-10-12	5 075 000	-	-175 000	4 900 000
Nordea	3,99 %	2026-11-16	21 608 744	-	-	21 608 744
Nordea	4,10%	2027-04-21	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	3,90%	2027-05-19	-	9 562 500	-	9 562 500
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	13 745 972	-	-140 264	13 605 708
Stadshypotek	1,47 %	2031-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	-	6 976 000	-	6 976 000
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	-	6 677 250	-	6 677 250
Summa			174 021 066	61 091 350	-61 406 614	173 705 802

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



Förfall lån (tkr)



Not 17 Checkräkningskredit **2023-12-31** **2022-12-31**

Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-4 115 529	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1 884 471	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	3 942	51 549
Upplupna räntekostnader	586 629	414 053
Förutbetalda intäkter	3 690 343	3 651 649
Upplupna revisionsarvoden	80 000	80 000
Upplupna driftskostnader	1 384 602	1 012 427
Summa	5 745 516	5 209 678

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Avgiften har höjts från 1 januari 2024 med 6 %.

Ett av föreningens lån på 5 275 000 kr har lagts om den 12 februari 2024 till Stibor 3M kapitalbundet till och med 2025-02-12.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser **2023-12-31** **2022-12-31****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	181 679 300	181 679 300
Summa ställda säkerheter	181 679 300	181 679 300

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förplikelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Matthiessen
Styrelseordförande

Camilla Sköld
Vice ordförande

Ninna Gejrot
Ledamot

Christoffer Hofverberg
Ledamot

Eddie Temel Westin
Ledamot

Inger Berntsson Forsberg
Ledamot

Tomas Willers
Ledamot

Torkel Hardenfalk
Ledamot

Lars-Åke Henriksson
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Föreningsvald revisor

Dokument

City i Täby - årsredovisning 2023

Antal sidor: 26
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 07:11PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

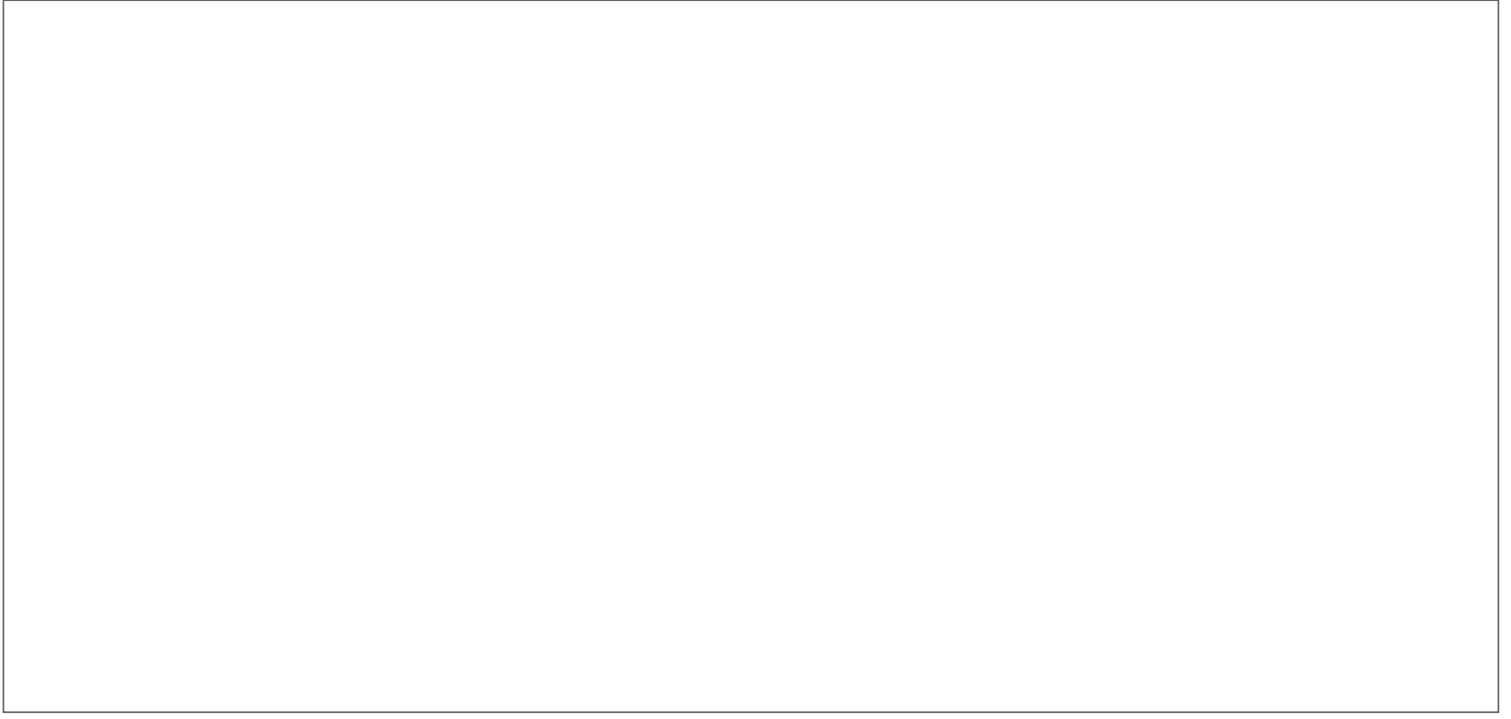
DOKUMENTNUMMER:

6610040456517











APR 05 2024 07:11PM

Deltagare

Empty box for participant information.



Registrerade händelser

Apr 05 2024 04:09PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna	
Apr 05 2024 04:11PM	Johan Matthiessen granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:12PM	 JOHAN MATTHIESSEN signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:12PM	Camilla Sköld granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:13PM	 CAMILLA SKÖLD signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:15PM	Ninna Gejrot granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:16PM	 Ninna Marie Elisabeth Adéle Gejrot signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:12PM	Christoffer Hofverberg granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:12PM	 CHRISTOFFER HOFVERBERG signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:09PM	Eddie Temel Westin granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:10PM	 EDDIE TEMEL WESTIN signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:13PM	Inger Berntsson Forsberg granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:14PM	 Inger Eva K Berntsson Forsberg signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:10PM	Tomas Willers granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:11PM	 TOMAS WILLERS signerade dokumentet	
Apr 05 2024 04:19PM	Torkel Hardenfalk granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 04:20PM	 TORSEL GUNNAR HARDENFALK signerade dokumentet	
Apr 05 2024 06:21PM	Lars-Åke Henriksson granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 06:31PM	 LARS-ÅKE HENRIKSSON signerade dokumentet	
Apr 05 2024 06:49PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:	
Apr 05 2024 06:50PM	 MARTIN ÅLEHEIM signerade dokumentet	
Apr 05 2024 07:07PM	Albin Djavadzadeh granskade dokumentet:	

Apr 05 2024
07:11PM



ALBIN DJAVADZADEH signerade dokumentet

Apr 05 2024
07:11PM

Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City i Täby
Org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening City i Täby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Förtroendevald revisor

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf City

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 07:18PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660FF03604F54
APR 05 2024 07:18PM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Apr 05 2024 02:40PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2024 07:18PM	Albin Djavadzadeh granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:18PM	 ALBIN DJAVADZADEH signerade dokumentet
Apr 05 2024 04:31PM	Martin Åleheim granskade dokumentet:
Apr 05 2024 04:31PM	 MARTIN ÅLEHEIM signerade dokumentet
Apr 05 2024 04:31PM	Dokumentet har signerats

