



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF FREGATTEN

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:s Brf Fregatten i Södertälje, 715600-1682, 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 Fregatten 19, Hertig Carls väg 35 och 37. Fastigheten byggdes år 1942 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej.

Bostäder och lokaler

Samtliga 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 888 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 14 parkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser hyrs ut till medlemmarna.

Styrelse

Niklas Lindkvist	Ordförande
Robert Edh	Ledamot, sekreterare
Katrin Rosén	Ledamot
Erling Pedersen	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-04-13.

Årets investeringar

Under året har dränering gjorts och i samband med det arbetet byttes dagvattenssystemet och staketet runt gården ut.

Utegården rustades upp genom att träd och buskar beskars.

Årets utförda underhåll

Endast löpande underhåll under året.

07

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje

715600-1682

Årsavgifter

Fr o m 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 5 %. Pga av ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader höjdes avgiften ytterligare en gång med 5 % fr o m 1 oktober.

Årsavgiften lämnades oförändrad inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade 29 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och belopp är uppskattningar och kan komma att förändras

Åtgärd	År
OVK	2024
EI	2030
Värme	2033
Fasad	2035
Yttertak	2035
Fönster	2039
Stammar	2045

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Bundet eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	21 190	1 609 810	1 028 901	123 392
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		28 000	-28 000	
Uttag ur yttre fond		-		
Balanseras i ny räkning			123 392	-123 392
Årets resultat				-146 590
Vid årets utgång	21 190	1 637 810	1 124 293	-146 590

07

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	1 036 212	933 472	931 622	935 781	934 355
Årets resultat	-146 590	123 392	206 561	294 530	259 607
Årets kassaflöde	-1 780 738	89 080	56 931	329 556	347 690
Soliditet %	40	48	46	43	39
Likviditet %	294	936	886	921	810
Snittränta lån den 31/12 %	4,0	2,0	1,4	1,4	1,4
Räntekänslighet %	3,8	3,1	3,2	3,3	3,4
Årsavgift i kr/ kvm	1 083	1 018	1 018	1 018	1 018
Skuldsättning i kr/ kvm	4 062	3 195	3 296	3 397	3 499
Sparande i kr/ kvm	43	291	387	458	419
Energikostnad i kr/ kvm	454	244	182	124	149

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 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 angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Årsavgiften höjdes vid två tillfällen under 2023 för att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader.

07

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 124 293
Årets resultat	-146 590
Summa	<u>977 703</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	63 000
Balanseras i ny räkning	<u>914 703</u>
	977 703

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *02*

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

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	1 036 212	933 472
Summa rörelseintäkter		1 036 212	933 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-730 237	-513 012
Övriga externa kostnader	4	-153 062	-96 672
Personalkostnader och arvoden	5	-37 532	-39 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 997	-134 717
Rörelseresultat		-69 616	149 659
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 937	13 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 911	-39 528
Resultat efter finansiella poster		-146 590	123 392
Årets resultat		-146 590	123 392

07

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 461 722	3 003 373
		<u>5 461 722</u>	<u>3 003 373</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 462 222</u>	<u>3 003 873</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 735	2 290
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 013 608	2 794 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 807	31 785
		<u>1 052 150</u>	<u>2 828 421</u>
Kassa och bank		6	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 052 156</u>	<u>2 828 421</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 514 378</u>	<u>5 832 294</u>

02

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

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		21 190	21 190
Fond för yttre underhåll		1 637 810	1 609 810
		<u>1 659 000</u>	<u>1 631 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 124 293	1 028 901
Årets resultat		-146 590	123 392
		<u>977 703</u>	<u>1 152 293</u>
Summa eget kapital		<u>2 636 703</u>	<u>2 783 293</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 857 286	1 615 834
		<u>1 857 286</u>	<u>1 615 834</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 749 434	1 220 886
Leverantörsskulder		78 774	38 143
Skatteskulder		11 436	6 756
Övriga kortfristiga skulder	9	21 427	21 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	159 318	145 955
		<u>2 020 389</u>	<u>1 433 167</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 514 378</u>	<u>5 832 294</u>

07

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		-146 590	123 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		184 997	134 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 407	258 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 467	-2 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		58 674	-20 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92 614	235 700
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 643 346	-56 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 643 346	-56 620
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		860 000	
Amortering av lån		-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		770 000	-90 000
Årets kassaflöde		-1 780 732	89 080
Likvida medel vid årets början		2 794 346	2 705 266
Likvida medel vid årets slut		1 013 614	2 794 346

02

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 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	961 530	904 404
Hyrer	16 020	15 940
Återbäring från HSB Södertälje	-	8 852
Elstöd	56 344	-
Övriga intäkter	2 318	4 396
Summa	1 036 212	933 592

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter inkl hushållsel o uppvärmning	329 009	165 071
Fastighetsskötsel	148 317	100 131
Försäkringar	16 463	15 586
Kabel-tv/ bredband	61 315	60 555
Kommunal fastighetsavgift	29 592	29 592
Löpande underhåll	32 258	46 480
Sophantering	37 968	42 783
Vatten och avlopp	73 935	51 510
Övriga driftskostnader	1 380	1 304
Summa	730 237	513 012

02

HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	107 507	98 751
Föreningsverksamhet	-	320
Kreditupplysningar	-	469
Kontorsmaterial och trycksaker	116	300
Medlemsavgift HSB	12 200	12 200
Pantförskrivningsavgifter	1 050	1 930
Revisionsarvoden	12 225	13 700
Underhållsplan	7 308	7 212
Överlåtelseavgifter	1 313	2 415
Övriga förvaltningskostnader	1 600	20 175
Övriga externa kostnader	9 743	-
Justering upplupna kostnader tidigare år	-	-60 800
Summa	153 062	96 672

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	27 500	28 000
Arvode, föreningsvald revisor		2 000
Övriga arvoden	1 000	-
Sociala avgifter	9 032	9 412
Summa	37 532	39 412

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2061.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1942

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	5 262 933	5 206 313
Ingående anskaffningsvärden mark	10 000	10 000
Årets investering byggnader	2 643 346	56 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 916 279	5 272 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 269 560	-2 134 841
Årets avskrivningar	-184 997	-134 717
Justeringar		-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 454 557	-2 269 560
Redovisat värde vid årets slut	5 461 722	3 003 373
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 664 000	2 664 000
Summa	9 864 000	9 864 000

02

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	35 807	31 785
Summa	35 807	31 785

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,20	2023-08-16	-	1 130 886
Nordea Hypotek	1,40	2024-08-21	1 095 886	1 130 886
Nordea Hypotek	4,65	2024-12-18	554 948	574 948
Nordea Hypotek	5,33	2025-11-17	1 955 886	
Summa			3 606 720	2 836 720

Kortfristig del av långfristig skuld	98 600
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 650 834
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 857 286

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	394 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 113 720

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 631 000	3 631 000
Summa	3 631 000	3 631 000

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	13 196	13 196
Övrigt	8 231	8 231
Summa	21 427	21 427

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

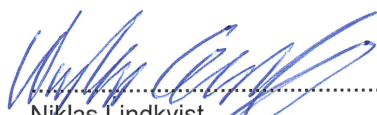
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	63 793	70 587
Upplupna arvoden och sociala avg	13 600	10 500
Upplupna räntekostnader	15 615	3 312
Övriga upplupna kostnader	66 310	61 556
Summa	159 318	145 955

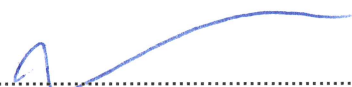
07

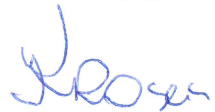
HSB:s Brf Fregatten i Södertälje
715600-1682

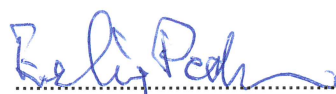
Underskrifter

Södertälje den 19/2-2024

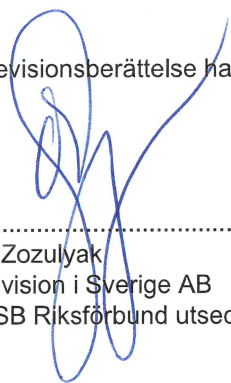

.....
Niklas Lindkvist


.....
Robert Edh


.....
Katrin Rosén


.....
Erling Pedersen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-03-08


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fregatten i Södertälje, org.nr. 715600-1682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fregatten i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fregatten i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/03 2024

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