



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF NYSÄTRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

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

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

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Nysätra i Södertälje, 715600-0726 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 Noshörningen 3, som byggdes 1960-61, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal till medlemmarnas förfogande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostäder och lokaler

Samtliga 188 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En av lägenheterna innehas av föreningen och kan användas av medlemmarna som gästlägenhet. Den totala bostadsytan är 10 528 kvm. På föreningens fastigheter finns 61 garageplatser, 107 parkeringsplatser, varav sju gästparkeringar och två handikappplatser, samt fyra förråd.

Styrelse

Håkan Lindbom	Ordförande
Peter Brander	Ledamot, Vice ordförande
Ia Stenvall	Ledamot, Sekreterare
Björn Carlberg	Ledamot
Mikael Gustafsson	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Igor Videla	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltare, anställda

Anna-Lena Macklin har varit anställd som förvaltare/vicevärd och har som adjungerad ledamot deltagit i samtliga styrelsesammanträden. Föreningen har även haft två timanställda personer, ledamöterna Björn Carlberg och Mikael Gustafsson.

Revisor

Revisor har varit Anne-Li Jönsson samt revisor Lena Zozulyak från Borevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Lena Macklin, som varit sammankallande, samt av Kerstin Halsius.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19 för att anta nya stadgar.

02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets utförda investeringar

Fastighetens två hissar har bytts ut till en kostnad om 2,4 Mkr. Bidrag har erhållits från Boverket/Länsstyrelsen.

Årets utförda underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i hela fastigheten. Åtgärder för att förbättra ventilationens funktion har utförts. Ett godkänt protokoll kommer att erhållas under 2024.

Inspektion av skyddsrummen har utförts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Gavlarna i nord och öster på hus 19 har tvättats. Två av gavlarna på hus 13 har målningsreoverats på grund av graffiti.

Tvättmaskinerna i hus 19 fick förebyggande underhållsreparationer. Hus 17 har fått en ny tvättmaskin.

Styrelsen har tagit beslut om att årlig inspektion av samtliga tvättstugor ska göras i förebyggande syfte.

Brandsläckare och filter har köpts in till tvättstugorna.

Taken inspekterades på hus 17 och 19. Inget alarmerande påträffades. Plåten uppgavs vara gammal och ska åtgärdas.

Finansiering

Styrelsen tog beslut om att placera 2 Mkr på ett fasträntekonto hos HSB Södertälje till räntan 4%.

Ett av styrelsens lån omsattes till ränta Stibor 90, bundet 1 år.

Arsavgifter

Årsavgiften höjdejs med 4 % från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 19 överlåtelse skett. Föreningen hade 212 medlemmar vid årets utgång.

Planerade underhållsåtgärder

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Fastighetsbesiktning utförs årligen som underlag för uppdatering av underhållsplanen.

Följande är planerat 2024:

- Flagande träfasader på hus 13 och 17
- Målning av garagedörrar
- Totalbesiktning av ventilationssystemet
- Ny sophantering

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	849 130	4 534 413	19 348 886	1 906 313
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		554 000	-554 000	
Uttag ur yttre fond		-244 697	244 697	
Balanseras i ny räkning			1 906 313	-1 906 313
Årets resultat				797 961
Vid årets utgång	849 130	4 843 716	20 945 896	797 961

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	9 767 052	9 550 876	9 832 318	9 144 701	9 018 215
Årets resultat	797 961	1 906 313	2 101 725	1 693 415	1 962 635
Årets kassaflöde	2 828 131	3 129 082			
Soliditet %	39	38	35	31	29
Likviditet %	275	309	299	347	244
Snittränta lån den 31/12 %	2,6	1,9	1,2	1,1	1,2
Räntekänslighet %	4,6	4,7	5,2	5,8	6
Årsavgift i kr/ kvm	869	853	814	787	771
Skuldsättning i kr/ kvm	3 823	3 886	4 226	4 571	4 634
Sparande i kr/ kvm	288	352	355	335	357
Energikostnad i kr/ kvm	206	181			

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. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för kall- och varmvatten från och med 2022.

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 vatten, värme och el delat med total boyta och lokalyta.

02

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	20 945 896
Årets resultat	<u>797 961</u>
Summa	21 743 857

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-594 330
Överföring till yttre fond	476 000
Balanseras i ny räkning	<u>21 862 187</u>
	21 743 857

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	9 647 269	9 492 347
Övriga rörelseintäkter	3	119 783	58 529
Summa rörelseintäkter		9 767 052	9 550 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 905 345	-4 463 830
Övriga externa kostnader	5	-505 106	-488 319
Underhåll enligt plan	6	-594 330	-244 697
Personalkostnader och arvoden	7	-351 991	-331 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 638 910	-1 557 031
Övriga rörelsekostnader		-36 198	-
Rörelseresultat		1 735 172	2 465 003
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 552	31 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 763	-590 059
Resultat efter finansiella poster		797 961	1 906 313
Årets resultat		797 961	1 906 313

02

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	8	62 320 645	61 969 503
		<u>62 320 645</u>	<u>61 969 503</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 321 145</u>	<u>61 970 003</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 547	56 058
Övriga fordringar		52 702	118 913
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 744 212	6 602 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	565 280	545 168
		<u>5 391 741</u>	<u>7 322 470</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar, HSB Södertälje		2 000 000	-
		<u>2 000 000</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 391 741</u>	<u>7 322 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 712 886</u>	<u>69 292 473</u>

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		849 130	849 130
Fond för yttre underhåll		4 843 716	4 534 413
		5 692 846	5 383 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		20 945 896	19 348 886
Årets resultat		797 961	1 906 313
		21 743 857	21 255 199
Summa eget kapital		27 436 703	26 638 742
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 410 000	31 750 000
		17 410 000	31 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 840 000	9 160 000
Leverantörsskulder		595 263	432 954
Skatteskulder		39 882	28 898
Övriga kortfristiga skulder	11	9 504	27 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 381 534	1 253 974
		24 866 183	10 903 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 712 886	69 292 473

02

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		797 961	1 906 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 675 108	1 557 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 473 069	3 463 343
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		72 610	-93 385
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		282 452	-240 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 828 131	3 129 082
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 026 249	-226 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 026 249	-226 069
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-660 000	-3 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-660 000	-3 580 000
Årets kassaflöde		141 882	-676 987
Likvida medel vid årets början		6 602 331	7 279 318
Likvida medel vid årets slut		6 744 213	6 602 331

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

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 kronor 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	8 806 320	8 614 752
Årsavgifter, vatten	339 565	367 182
Hyror, förråd	1 536	1 536
Hyror, garage	220 048	219 348
Hyror, P-platser	135 600	140 465
Elbilsladdning	21 226	
Hyresbortfall	-2 500	-570
Parkeringsavgifter	26 071	21 078
Återbäring HSB Södertälje	-	42 674
Övriga intäkter	99 403	85 882
Summa	9 647 269	9 492 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	72 183	-
Försäkringsersättning	47 600	58 529
Summa	119 783	58 529

02

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	388 919	246 060
Fastighetskötsel	903 592	813 203
Försäkringar	264 174	221 764
Kabel-tv/ bredband	432 908	433 608
Kommunal fastighetsavgift	325 335	312 082
Löpande underhåll	408 201	346 935
Försäkringsärende	16 169	98 595
Sophantering	363 814	271 754
Uppvärmning	1 433 063	1 331 641
Vatten och avlopp	346 769	325 381
Övriga driftskostnader	22 401	62 807
Summa	4 905 345	4 463 830

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	325 224	302 133
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 254	30
Konsultarvoden	16 891	-
Kreditupplysningar	-	4 219
Kontorsmaterial och trycksaker	101	1 437
Medlemsavgift HSB	61 400	61 400
Pantförskrivningsavgifter	12 075	13 993
Postbefordran	14 100	102
Revisionsarvoden	18 075	17 925
Underhållsplan	11 684	11 527
Vicevärd/ förvaltare	-	18 750
Överlåtelseavgifter	28 245	25 218
Övrigt	13 057	31 585
Summa	505 106	488 319

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerade underhållsåtgärder		244 697
Byggnader, utvändigt	121 875	
Tvättstuga	85 196	
Gemensamma utrymmen	150 384	
Obligatorisk ventilationakontroll	154 375	
Värme	82 500	
Summa	594 330	244 697

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	91 000	100 300
Arvode, föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode, vicevärd	191 900	139 937
Löner till anställda	3 500	19 225
Övriga arvoden	14 925	26 025
Arbetsgivaravgifter	46 666	42 509
Summa	351 991	331 996

b2

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1961

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	82 157 090	81 218 311
Ingående anskaffningsvärden mark	529 994	529 994
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	107 694	-
Årets investering byggnader	2 026 250	938 778
Årets investering markanläggning	-	107 694
Årets utrangeringar	-108 932	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 712 096	82 794 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 825 274	-19 268 244
Årets avskrivningar	-1 638 910	-1 557 030
Årets utrangeringar	72 733	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 391 451	-20 825 274
Redovisat värde vid årets slut	62 320 645	61 969 503
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 026 000	1 026 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 625 000	1 625 000
Summa	124 651 000	124 651 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	474 547	425 168
Upplupen intäkt, årsavgifter vatten	90 733	120 000
Summa	565 280	545 168

07

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv. datum		
Nordea Hypotek	1,26	2023-04-19	-	8 500 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-10-16	13 880 000	14 020 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-04-16	8 290 000	8 390 000
Nordea Hypotek	4,32	2026-10-21	9 780 000	10 000 000
Nordea Hypotek	4,73	2024-04-19	8 300 000	
Summa			40 250 000	40 910 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	660 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	22 180 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 410 000

Amortering inom år 2-5 beräknas uppgå till	2 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	36 950 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 725 080	49 725 080
Summa	49 725 080	49 725 080

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 027	2 370
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	1 522	1 522
Personalens källskatt	5 955	6 592
Övrigt		17 421
Summa	9 504	27 905

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	842 314	789 727
Upplupna räntekostnader	205 533	149 161
Övriga upplupna kostnader	333 687	315 086
	1 381 534	1 253 974

02

HSB:s Brf Nysätra i Södertälje
715600-0726

Underskrifter

Södertälje den 2024-06-03



Håkan Lindbom
Styrelseordförande



Peter Brander
Ledamot



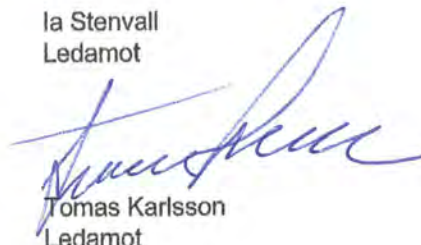
Ja Stenvall
Ledamot



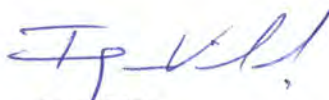
Björn Carlberg
Ledamot



Mikael Gustafsson
Ledamot

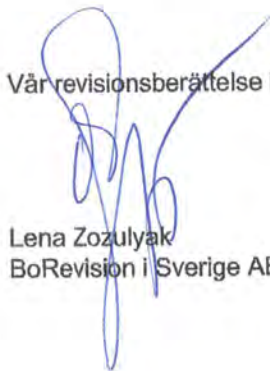


Tomas Karlsson
Ledamot



Igor Videla
Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-06



Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB



Anne-Li Jönsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nysätra i Södertälje, org.nr. 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysätra 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

07

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 Nysätra 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/06 2024

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

.....
Anna-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor

Anna-Li Jönsson
Anna-Li Jönsson

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