



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björken i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björken i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Storgatan 10-12:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björken 11	1963-04-26	1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	60
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3068
24	garageplatser	0
19	p-platser	0
Totalt 83 objekt		3128

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rok
- 2 st 2 rok
- 24 st 3 rok
- 6 st 4 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olle Svensson	Ordförande	2023-05-24
Rune Andersson	Ledamot	2022-05-25
Kerstin Persson	Ledamot	2023-05-24
Jan-Erik Elg	Ledamot	2022-05-25
Tony Rosendahl	Ledamot	2023-05-24
Andreas Braxsiö	HSB-ledamot	2023-05-24
Caroline Gustafsson	Ledamot	2023-05-24
Andreas Brannelid	Ledamot	2022-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Olle Svensson samt ledamöterna Rune Andersson, Jan-Erik Elg och Andreas Brannelid.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Olle Svensson, Jan-Erik Elg, Tony Rosendahl och Andreas Brannelid.

Revisorer har varit: Kenneth Eriksson med Lars-Göran Pettersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Carmdal (sammankallande) och Anna Hagberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-08-09 gällande beslut nummer två att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,3%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens 50-åriga digitala underhållsplan (HSB's underhållsplan online), som revideras varje år, upprättades ursprungligen 2022-10-11.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan, 2023-08-08.

Föreningen har under året bytt tak och förberett för solcellsinstallation. Arbete pågår för gemensam el.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Takbyte
1994	Fönsterbyte
1994	Fasadmålning
1998	Balkongrenovering
2002	Bredbandsinstallation
2005	Fönster 12: an
2006	Asfaltering på gården
2009	Stambyte
2010	Isolering vind
2010	Byte låssystem
2010	Byte centralfläktar
2012	Lekplats
2012	Byte fjärrvärmväxlare
2014	Balkongdörrar
2015	Renovering entredörrar
2016	Byte armaturer i trapphus
2017	Byte armaturer i källare
2017	Renovering tvättstuga
2020	Byte armaturer i förråd
2021	Byte radiator och stamventiler
2023	Takbyte

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Farmartjänst	Fastighetsskötsel
Farmartjänst	Lokalvård
Bixia	Elavtal, el och nät
Telenor/Utsikt	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Tekniska Verken	Fjärrvärme och el
Sörmland Vatten	Vatten och sophämtning

Som vicevärd har Olle Svensson, Jan-Erik Elg, Kerstin Persson och Anna Hagberg.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Se aktuell underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	76	74	108	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 732	2 292	2 326	2 352	2 375
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 785	2 366	2 402	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	221	206	199	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	558	540	540	525	525
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	559	531	531	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 734	1 683	1 682	1 686	1 773
Resultat efter finansiella poster, tkr	-71	86	-263	215	111
Soliditet, %	1	2	1	4	1

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

P.g.a. ökade räntekostnader samt en utrantering i anläggningsregistret med anledning av takrenoveringen har föreningen gått med förlust under året. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som ökade räntekostnader har årsavgifterna höjts med 13 % från 2024-01-01. Hyran för garage- och p-platserna har även höjts.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 600	0	0	199 600
Underhållsfond, kr	286 751	0	97 000	383 751
S:a bundet eget kapital, kr	486 351	0	97 000	583 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-439 086	86 089	-97 000	-449 998
Årets resultat, kr	86 089	-86 089	-71 327	-71 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-352 997	0	-168 327	-521 325
S:a eget kapital, kr	133 354	0	-71 327	62 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-352 998
Årets resultat, kr	-71 327
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-521 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-521 325
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 734 139	1 682 813
Övriga rörelseintäkter	3	13 559	0
Summa rörelseintäkter		1 747 698	1 682 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 146 680	-1 128 219
Övriga externa kostnader	5	-114 166	-130 974
Personalkostnader och arvoden	6	-90 619	-77 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 434	-146 861
Övriga rörelsekostnader		-156 320	0
Summa rörelsekostnader		-1 659 219	-1 483 255
Rörelseresultat		88 479	199 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 093	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 899	-113 485
Summa finansiella poster		-159 806	-113 469
Resultat efter finansiella poster		-71 327	86 089
Årets resultat		-71 327	86 089

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 715 521	6 568 566
Summa materiella anläggningstillgångar		8 715 521	6 568 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 716 021	6 569 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 264	2 195
Övriga fordringar		179	205
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 102 810	1 530 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 419	42 893
Summa kortfristiga fordringar		1 151 672	1 576 048
Summa omsättningstillgångar		1 151 672	1 576 048
SUMMA TILLGÅNGAR		9 867 693	8 145 114

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 600	199 600
Fond för yttre underhåll		383 751	286 751
Summa bundet eget kapital		583 351	486 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-449 998	-439 086
Årets resultat		-71 327	86 089
Summa fritt eget kapital		-521 325	-352 997
Summa eget kapital		62 026	133 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 365 000	5 507 507
Summa långfristiga skulder		1 365 000	5 507 507
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	7 180 159	1 752 864
Leverantörsskulder		208 293	85 440
Aktuella skatteskulder		6 456	3 726
Övriga skulder	13	425 023	397 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	620 736	264 816
Summa kortfristiga skulder		8 440 667	2 504 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 867 693	8 145 114

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 327	86 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		307 754	146 861
Resultat efter finansiella poster		236 427	232 950
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-69	-2 195
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 500	-5 161
Förändring av leverantörsskulder		122 853	-71
Förändring av kortfristiga skulder		386 264	1 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		741 975	226 905
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 454 709	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 454 709	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		1 284 788	-108 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 284 788	-108 212
Årets kassaflöde		-427 946	118 693
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 530 755	1 412 062
Likvida medel vid årets slut		1 102 809	1 530 755

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 463 861 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 664 256	1 611 144
Hyror	89 160	88 560
Hysesbortfall	-2 760	-3 540
Intäkter konsumtionsavgift	46 800	46 800
Övriga intäkter	3 812	5 549
Avsättning inre fond	-67 127	-65 700
Summa nettoomsättning	1 734 141	1 682 813

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	541	0
Elstöd	13 018	0
Summa övriga rörelseintäkter	13 559	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	236	700
Löpande underhåll	32 502	99 109
Elavgifter	89 635	78 121
Uppvärmningsavgifter	412 924	401 785
Vatten och avlopp	189 304	173 955
Sophämtning	57 806	48 532
Försäkringar	29 721	25 844
Kabel-TV/bredband	52 688	47 572
Fastighetsskötsel	206 253	185 938
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	69 431	66 701
Övriga kostnader	6 180	8 000
Kundbonus	0	-8 037
Summa driftskostnader	1 146 680	1 128 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	13 425	10 686
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 732	63 176
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	4 233	22 500
Medlemsavgift HSB	13 750	13 750
Möteskostnader	5 520	6 615
Fritidsverksamhet	1 356	2 953
Överlåtelseavgift	1 313	4 813
Pantförskrivningsavgift	2 583	2 413
Kontorsmaterial och trycksaker	1 412	3 124
Inkassokostnader	1 043	144
Summa övriga externa kostnader	114 167	130 974

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	42 153	35 234
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	4 050	1 425
Sociala avgifter	19 416	15 542
Summa personalkostnader och arvoden	90 619	77 201

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1968.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 087 693	10 087 693
Ingående anskaffningsvärde mark	387 800	387 800
Försäljningar/utrangeringar	-238 807	0
Årets investeringar	2 454 709	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 691 395	10 475 493
Ingående avskrivningar	-3 906 927	-3 760 066
Försäljningar/utrangeringar	82 487	
Årets avskrivningar	-151 434	-146 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 975 874	-3 906 927
Utgående redovisat värde	8 715 521	6 568 566
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	254 000	254 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	492 000
Totalt taxeringsvärde	26 346 000	26 346 000

Fastighetsbeteckning: Björken 11

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 419	42 893
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 419	42 893

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,047	2024-02-28	531 000	531 000
Swedbank Hypotek AB	5,047	2024-02-28	419 350	419 350
Swedbank Hypotek AB	5,047	2024-02-28	402 634	402 634
Swedbank Hypotek AB	5,03	2024-03-28	291 668	311 668
Stadshypotek AB	1,24	2024-07-30	2 859 183	2 888 435
Stadshypotek AB	1,4	2024-09-30	2 158 324	2 212 284
Stadshypotek AB	1,59	2024-10-30	490 000	495 000
Länsförsäkringar	4,7	2026-09-30	1 393 000	0
			8 545 159	7 260 371
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 043 947	-1 644 652
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-136 212	-108 212
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 365 000	5 507 507

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	544 848
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 864 099

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 950 000	8 355 500
Summa ställda säkerheter	8 950 000	8 355 500

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 180 159	1 752 864
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 180 159	1 752 864

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	21 359	18 494
Lagstadgade sociala avgifter	19 416	15 542
Medlemmars reparationsfond/inre fond	384 248	363 371
Summa övriga kortfristiga skulder	425 023	397 407
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	363 371	358 678
Uttag under året	-46 250	-61 007
Avsättning	67 127	65 700
Utgående värde	384 248	363 371

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 844	16 076
Förutbetalda hyror och avgifter	175 753	138 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 138	109 795
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 735	264 817

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Björken i Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Olle Svensson

Jan-Erik Elg

Rune Andersson

Andreas Brannelid

Caroline Gustafsson

Tony Rosendahl

Andreas Braxsiö

Kerstin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Eriksson
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Katrineholm, org.nr. 718500-1281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken i Katrineholm 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Katrineholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björken i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 06:57:44



ANDREAS BRAXSIÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 17:54:24



KERSTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:39:52



RUNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:06:15



CAROLINE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:56:06



ANDREAS BRANNELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:54:57



JAN-ERIK ELG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:21:22



TONY ROSENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:05:45



KENNETH ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:39:10



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:04:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björken i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:35:13



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:03:33



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.