



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF FULLRIGGAREN

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 Brf Fullriggaren i Södertälje, 715600-0197 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 Fullriggaren nr 13, bestående av 2 bostadshus i 3 plan - hus 43 och hus 45, belägna utmed Hertig Carls väg. Fastigheterna saknar hissar. I fastigheterna, som byggdes och färdigställdes försommaren 1944, upplåter och förvaltar bostadsrättsföreningen lägenheter till föreningens medlemmar. Föreningen har inga kommersiella lokaler.

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

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med totala bostadsytan 1 641 kvm. Av dessa är 4 lägenheter sammanslagna till 2 lägenheter, där de sammanslagna lägenheternas avgifter baseras på respektive lägenhets andelstal. Föreningen har 12 parkeringsplatser med el-uttag samt 4 parkeringsplatser med möjlighet till laddning av elbil/hybrid i anslutning till husen.

#### Styrelse

Stiven Ninnig	Ordförande
Lars Hansson	Ledamot, vice ordförande
Fredrik Allared	Ledamot
Sari Saunamäki	Ledamot
Branko Vekic	Ledamot
Håkan Svahn	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Tony Strömbäck, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Simon Wieslander.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-30. *07*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-04-29

### Årets utförda underhåll

Ventilationsåtgärder i tvättstuga.

### Årets investering

Anläggning av parkeringsplatser med möjlighet till laddning avslutades i början av året. Föreningen har erhållit 60 000 kr bidrag från Naturvårdsverket.

### Årsavgifter

Avgift för parkeringsplats höjdes med 50 kronor till 250 kr/månaden från årets början.

Årsavgifterna höjdes 4 % inför 2024.

### Medlemsinformation

Inga överlåtelser har skett. Föreningen hade 38 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Tidpunkter och belopp är uppskattningar och kan komma att förändras.  
Nedanstående åtgärder finansieras av föreningens egna medel.

Åtgärd	År
Byte passersystem, informationstavla	2024
Motorvärmeuttag, byte enkelt (när behov uppstår)	2024
Entrépartier, aluminium	2025
Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	2025
Takluckor	2025

### Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	46 230	115 080	1 352 619	752 484	-336 009
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			109 000	-109 000	
Uttag ur yttre fond			-56 299	56 299	
Balanseras i ny räkning				-336 009	336 009
Årets resultat					231 450
<b>Vid årets utgång</b>	<b>46 230</b>	<b>115 080</b>	<b>1 405 320</b>	<b>363 774</b>	<b>231 450</b>

07

**HSB Brf Fullriggaren i Södertälje**

715600-0197

**Flerårsöversikt**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 643 140	1 730 263	1 985 115	1 507 876	1 470 304
Årets resultat	231 450	-336 009	2 958	447 408	71 944
Årets kassaflöde	427 048	-168 536			
Soliditet %	33	29	32	33	28
Likviditet %	246	155	251	375	290
Snittränta lån den 31/12 %	1,5	1,5	1,5	1,3	1,2
Räntekänslighet %	2,6	2,7	2,8	2,9	3,3
Årsavgift i kr/ kvm	946	919	904	895	818
Skuldsättning i kr/ kvm	2 414	2 487	2 560	2 633	2 707
Sparande i kr/ kvm	284	-68	165	370	212
Energikostnad i kr/ kvm	216	223			

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Kassaflöde 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 exklusive nästa års låneomsättning 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. Fr o m 2022 inkluderar nyckeltalet IMD-förbrukning och TV/bredband.

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

07

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	363 774
Årets resultat	231 451
Summa	<u>595 225</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-39 085
Överföring till yttre fond	137 000
Balanseras i ny räkning	497 310
	<u>595 225</u>

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

**HSB Brf Fullriggaren i Södertälje**  
715600-0197

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	1 618 990	1 581 667
Övriga rörelseintäkter	3	24 150	148 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 643 140</b>	<b>1 730 263</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-927 919	-1 560 801
Övriga externa kostnader	5	-112 265	-130 074
Underhåll enligt plan	6	-39 085	-56 299
Arvoden och personalkostnader	7	-81 973	-95 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 598	-167 473
<b>Rörelseresultat</b>		<b>286 300</b>	<b>-280 321</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 643	5 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 493	-60 740
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>231 450</b>	<b>-336 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>231 450</b>	<b>-336 009</b>

02

**HSB Brf Fullriggaren i Södertälje**  
715600-0197

**Balansräkning**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	5 266 364	5 180 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	341 250
		<u>5 266 364</u>	<u>5 521 961</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 266 864</u>	<u>5 522 461</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 659	48 773
Avräkningskonto HSB Södertälje		635 483	912 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>99 545</u>	<u>79 347</u>
		737 687	1 040 900
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Bunden placering HSB Södertälje		<u>500 000</u>	-
		500 000	-
<b>Kassa och bank</b>	11	<u>3 970</u>	<u>3 901</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 241 657</u>	<u>1 044 801</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 508 521</u>	<u>6 567 262</u>

02



## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 230	46 230
Upplåtelseavgifter		115 080	115 080
Fond för yttre underhåll		1 405 320	1 352 619
		<u>1 566 630</u>	<u>1 513 929</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		363 774	752 484
Årets resultat		231 450	-336 009
		<u>595 224</u>	<u>416 475</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 161 854</u>	<u>1 930 404</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 841 500	3 961 500
		<u>3 841 500</u>	<u>3 961 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	120 000	120 000
Leverantörsskulder		87 546	112 442
Skatteskulder		20 021	11 939
Övriga kortfristiga skulder	13	55 909	61 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 691	369 213
		<u>505 167</u>	<u>675 358</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 508 521</u>	<u>6 567 262</u>

02

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		231 450	-336 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		195 598	167 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>427 048</b>	<b>-168 536</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		25 915	-65 605
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-170 191	14 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>282 772</b>	<b>-219 371</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		60 000	-341 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>60 000</b>	<b>-341 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>222 772</b>	<b>-680 621</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>916 681</b>	<b>1 597 302</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 139 453</b>	<b>916 681</b>

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 byggnaderna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

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.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 543 932	1 498 980
Hyror, p-platser	47 750	28 600
Elstöd	5 382	-
Återbäring från HSB	-	33 172
Övriga intäkter	21 926	20 915
<b>Summa</b>	<b>1 618 990</b>	<b>1 581 667</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	24 150	148 596
<b>Summa</b>	<b>24 150</b>	<b>148 596</b>

02

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	53 868	38 637
Fastighetsskötsel	191 664	199 576
Försäkringar	55 254	69 821
Bredband	62 648	84 526
Kabel-TV	37 380	28 539
Kommunal fastighetsavgift	54 366	54 366
Löpande underhåll	27 061	89 057
Försäkringsärende	83 969	599 160
Sophantering	56 377	55 854
Uppvärmning	257 637	241 940
Vatten och avlopp*	43 332	85 456
Övrigt	4 363	13 869
<b>Summa</b>	<b>927 919</b>	<b>1 560 801</b>

\*2023: Inklusive återbetalning 71 024 kr för tidigare år

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	66 773	75 615
Föreningsverksamhet	331	1 120
Kreditupplysningar	1 563	-
Medlemsavgift HSB	15 800	15 800
Pantförskrivningsavgifter	2 540	6 273
Postbefordran	2 850	-
Revisionsarvoden	12 225	14 800
Underhållsplan	7 628	7 527
Överlåtelseavgifter	1 208	8 435
Övriga förvaltningskostnader	1 347	504
<b>Summa</b>	<b>112 265</b>	<b>130 074</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	39 085	
VA/Sanitet	-	56 299
<b>Summa</b>	<b>39 085</b>	<b>56 299</b>

#### Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	43 000	43 000
Arvode, föreningsvald revisor	1 500	3 000
Arvode, valberedningen		1 600
Övriga arvoden (för 2022: Merarbete pga vattenskada och värme)	17 875	25 400
Sociala avgifter	19 598	22 937
<b>Summa</b>	<b>81 973</b>	<b>95 937</b>

07

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 079 790	9 079 790
Ingående anskaffningsvärden mark	31 276	31 276
Årets investering laddplatser	341 250	
Bidrag från Naturvårdsverket	-60 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 392 316</b>	<b>9 111 066</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 930 355	-3 762 882
Årets avskrivningar	-195 597	-167 473
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 125 952</b>	<b>-3 930 355</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 266 364</b>	<b>5 180 711</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 922 000	4 922 000
<b>Summa</b>	<b>18 122 000</b>	<b>18 122 000</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	341 250	
Slutfört under året	-341 250	
Årets investeringar		341 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>341 250</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	99 545	79 347
<b>Summa</b>	<b>99 545</b>	<b>79 347</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	3 970	3 901
<b>Summa</b>	<b>3 970</b>	<b>3 901</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,72	2026-10-21	1 980 750	2 040 750
Nordea Hypotek	1,18	2025-09-17	1 980 750	2 040 750
<b>Summa</b>			<b>3 961 500</b>	<b>4 081 500</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 120 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** 3 841 500

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 480 000  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 361 500

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 271 500	5 271 500
<b>Summa</b>	<b>5 271 500</b>	<b>5 271 500</b>

## Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	19 598	22 465
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	17 259	17 259
Personalens källskatt	18 712	21 450
Övrigt	340	590
<b>Summa</b>	<b>55 909</b>	<b>61 764</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	136 605	136 911
Upplupna räntekostnader	11 718	12 074
Övriga upplupna kostnader	73 368	220 228
	<b>221 691</b>	<b>369 213</b>

07

## Underskrifter

Södertälje den 2/4 2024



Stiven Ninnig



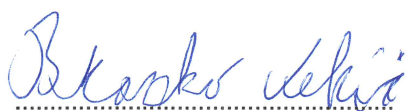
Lars Hansson



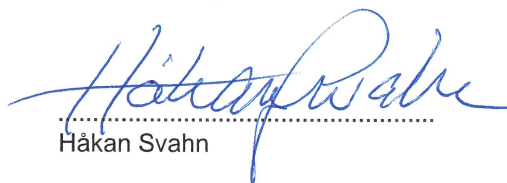
Fredrik Allared



Sari Saunamäki



Branko Vekic

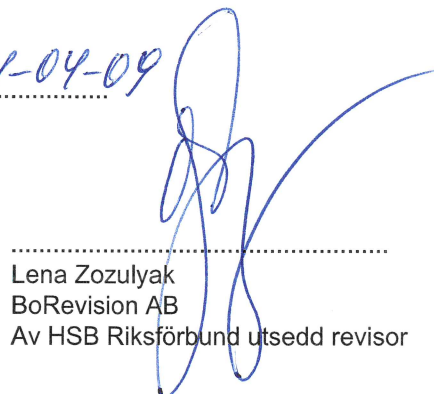


Håkan Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-09



Tony Strömbäck  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fullriggaren i Södertälje, org.nr. 715600-0197

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fullriggaren 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor 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.

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 Fullriggaren i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 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 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 9/04/2024

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

.....  
Tony Strömbäck  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

