



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sätuna Torg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sätuna Torg med säte i Sigtuna org.nr. 716420-0268 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:276	1987-09-07	2013

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	150
35	p-platser	425
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 068
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>3 643</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Erik Arne Danielsson	Ordförande	2022-05-30
Jan Asteson	Ledamot	2022-05-30
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-10
Tommy Lundqvist	Ledamot	2020-06-10
Pia Eklund	Ledamot	2022-05-30
Gabriel Selander	Ledamot	2021-05-21



Tommy Lundqvist och Pia Eklund står tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Asteson, Tommy Lundqvist, Sven-Erik Arne Danielsson, Pia Eklund och Gabriel Selander.

Revisorer har varit: Arne Ohlsson med Kemo Kasumovic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karl Olov Berg (sammankallande), Kemo Kasumovic och Börje Olofsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 5%. Styrelsen har även beslutat att höja avgiften per 2024-01-01 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Nya avtal skrivna med HSB gällande ekonomi och fastighetsskötsel.  
Utredning gällande yttre fasad genomförd.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder ha utförts.

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

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.  
Under åren 2023-2027 finns inga större underhåll planerade.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	311	284	247	193	147
Skuldsättning, kr/kvm	9 770	9 863	9 970	10 019	10 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 247	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	15
Energikostnad, kr/kvm	181	101	107	96	0
Årsavgifter, kr/kvm	761	725	683	669	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	996	875	863	839	0
Nettoomsättning, tkr	3 057	3 038	3 000	2 907	2 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	-485	-492	-612	-785	-1 052
Soliditet, %	70	70	71	71	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 713 540 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 311 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	81 460 000	0	0	81 460 000
Underhållsfond, kr	425 520	0	368 927	794 447
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>81 885 520</b>	<b>0</b>	<b>368 927</b>	<b>82 254 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 736 453	-491 998	-368 927	-4 597 378
Årets resultat, kr	-491 998	491 998	-484 518	-484 518
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 228 451</b>	<b>0</b>	<b>-853 445</b>	<b>-5 081 896</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>77 657 069</b>	<b>0</b>	<b>-484 518</b>	<b>77 172 551</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 073 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	-4 228 451
Årets resultat, kr	-484 518
Reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 073
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 081 896</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 081 896</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 056 878	2 909 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 277	129 125
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 205 155</b>	<b>3 038 357</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 303 684	-1 500 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 687	-98 637
Personalkostnader	Not 6	-150 433	-129 705
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 404 914	-1 404 914
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 038 717</b>	<b>-3 133 337</b>

## Rörelseresultat

**166 438**

**-94 981**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 141	1 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-684 097	-398 546
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-650 956</b>	<b>-397 017</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-484 518**

**-491 998**

## Resultat före skatt

**-484 518**

**-491 998**

## Årets resultat

**-484 518**

**-491 998**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 105 155 271 106 560 184

*Summa Materiella anläggningstillgångar***105 155 271 106 560 184**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**105 155 771 106 560 684**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 083 13 872

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 735 592 2 957 728

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 115 032 206 805

*Summa Kortfristiga fordringar***3 864 707 3 178 405**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 844 884 844 884

*Summa Kassa och bank***844 884 844 884**

### Summa Omsättningstillgångar

**4 709 591 4 023 289**

### Summa Tillgångar

**109 865 362 110 583 973**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	81 460 000	81 460 000
Fond för yttre underhåll	794 447	425 520
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>82 254 447</b>	<b>81 885 520</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-4 597 378	-3 736 453
Årets resultat	-484 518	-491 998
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 081 896</b>	<b>-4 228 451</b>

**Summa Eget kapital**

77 172 551

77 657 069

**Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 366 211	21 700 361
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>12 366 211</b>	<b>21 700 361</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 072 521	10 035 216
Leverantörsskulder		189 883	266 207
Skatteskulder		8 768	5 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	462 298	470 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	593 130	449 878
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 326 600</b>	<b>11 226 544</b>

**Summa Skulder**

32 692 811

32 926 905

**Summa Eget kapital och skulder**

109 865 362

110 583 973

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	166 438	-94 981
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 404 914	1 404 914
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 404 914</b>	<b>1 404 914</b>
Erhållen ränta	33 141	1 528
Erlagd ränta	-650 287	-392 179

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>954 205</b>	<b>919 282</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 238	-153 236
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 942	327 479
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>56 180</b>	<b>174 243</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-296 845	-158 678
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-296 845</b>	<b>-158 678</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>3 801 761</b>	<b>2 866 914</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>4 515 301</b>	<b>3 801 761</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 336 124	2 224 980
	Hyror lokaler	365 748	329 927
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 000	144 900
	IMD	226 532	223 410
	Hyror övrigt	1 800	2 050
	Övriga intäkter	13 860	15 350
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 091 064</b>	<b>2 940 617</b>
	Avgiftsbortfall	-3 500	-700
	Avsatt till inre fond	-30 686	-30 686
	<i>Summa</i>	<b>-34 186</b>	<b>-31 386</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 056 878</b>	<b>2 909 232</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	148 277	129 125
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>148 277</b>	<b>129 125</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-157 049	-408 317
	Snö och halk-bekämpning	-56 185	-33 061
	Reparationer	-113 424	-87 606
	Planerat underhåll	-80 073	0
	EI	-265 494	-252 338
	Uppvärmning	-221 049	-202 102
	Vatten	-95 099	-94 402
	Sophämtning	-72 703	-70 069
	Fastighetsförsäkring	-42 092	-37 845
	Kabel-TV och bredband	-121 880	-96 238
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 370	-22 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-56 264	-195 734
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 303 684</b>	<b>-1 500 082</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-150	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 500	-3 400
	Administrationskostnader	-11 568	-17 923
	Extern revision	-13 020	-13 321
	Konsultkostnader	-83 315	-6 868
	Medlemsavgifter	-20 220	-18 720
	Föreningsverksamhet	-2 646	-1 614
	Övriga förvaltningskostnader	-40 268	-36 791
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-179 687</b>	<b>-98 637</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 224	-99 904
	Revisionsarvode	-2 415	0
	Övriga arvoden	-14 221	-7 600
	Sociala avgifter	-27 573	-22 201
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-150 433</b>	<b>-129 705</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	31 958	1 515
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 183	13
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>33 141</b>	<b>1 528</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-682 585	-394 463
	Övriga räntekostnader	-1 512	-4 083
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-684 097</b>	<b>-398 546</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 905 640	87 905 640
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 312 857	28 312 857
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 218 497</b>	<b>116 218 497</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 658 313	-8 253 399
	Årets avskrivningar	-1 404 914	-1 404 914
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 063 226</b>	<b>-9 658 313</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 155 271</b>	<b>106 560 184</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 986 000	1 986 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	251 000	251 000
	<b>Summa</b>	<b>73 237 000</b>	<b>73 237 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 503 000	32 503 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>32 503 000</b>	<b>32 503 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 670 417	2 956 877
	Övriga fordringar	65 175	851
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 735 592</b>	<b>2 957 728</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 032	206 805
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>115 032</b>	<b>206 805</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Swedbank	844 884	844 884
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>844 884</b>	<b>844 884</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,06%	2026-03-25	2 530 000	26 000
Swedbank	0,52%	2024-04-25	9 289 619	100 000
Swedbank	2,27%	2025-04-25	9 876 908	14 697
Swedbank	4,44%	2024-02-28	9 742 205	197 900
			<b>31 438 732</b>	<b>338 597</b>

Långfristig del	12 366 211
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 697
Lån som ska konverteras inom ett år	19 031 824
Kortfristig del	19 072 521
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	338 597
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 354 388
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,06%	2026-03-25	2 530 000	26 000
Swedbank	0,52%	2024-04-25	9 289 619	100 000
Swedbank	2,27%	2025-04-25	9 876 908	14 697
Swedbank	4,44%	2024-02-28	9 742 205	197 900
			<b>31 438 732</b>	<b>338 597</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	40 697
Lån som ska konverteras inom ett år	19 031 824
Kortfristig del	19 072 521

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	130 223	180 223
	Momsskuld	73 243	76 387
	Källskatt	35 895	0
	Inre fond	222 729	213 259
	Övriga kortfristiga skulder	208	208
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>462 298</b>	<b>470 077</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	290 468	275 494
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	114 114	80 304
	Övriga upplupna kostnader	188 548	94 080
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>593 130</b>	<b>449 878</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sätuna Torg, org.nr. 716420-0268

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sätuna Torg 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 Brf Sätuna Torg 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 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Ohlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SVEN-ERIK ARNE DANIELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:35:06



**JAN ASTESON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:17:22



**PIA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:00:18



**BO WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:55:28



**GABRIEL SELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:41:14



**TOMMY LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 19:04:48



**ARNE OHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 19:43:55



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:43:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ARNE OHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 19:45:55



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:44:35



# 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.