



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF TOPASEN

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 Topasen i Södertälje, 716417-7771 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

Brf Topasen bildades 1982, då de fem fastigheterna som upplåtits med hyresrätt friköptes från hyresvärderna. Föreningen friköpte år 2007 marken till Topasen 1-2 samt år 2009 marken till Topasen 3. Fastigheterna på Fornhöjdvägen 6-24 byggdes år 1972.

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

Bostäder och lokaler

Av föreningens 248 bostäder är 243 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st upplåtna med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 16 756 kvm. Föreningen upplåter 3 st lokaler med hyresrätt med den sammanlagda lokalytan 153 kvm. Föreningen upplåter 18 st förråd med den sammanlagda ytan 234 kvm med hyresrätt. I föreningen finns en lokal som medlemmarna kan hyra.

Inom föreningens fastigheter finns totalt 232 parkeringsplatser, varav 130 är garageplatser. I garaget finns även 3 MC-burar. Föreningen upplåter 10 uteplatser som gästparkering. Föreningen har 12 parkeringsplatser med el-uttag i anslutning till husen.

Styrelse

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Lennart Karlsson | Ordförande, ansvarig för yttre miljö |
| Patricia Shamoun | Ledamot, sekreterare |
| Hanna Moussi | Ledamot, vice ordförande |
| Yvonne Sehlán | Ledamot, ekonomiansvarig |
| Samer Putrus | Ledamot, ansvarig inre miljö |
| Mats-Gustaf Dahlén | Ledamot, fritids och studieansvarig |
| Jonas Jonsson | Ledamot, yttre miljö |
| Peter Lennartsson | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Helena Orre, samt Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB är av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Aila Stormbom (sammankallande), Elisabeth Sjödén och Marianne Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-08. Extra stämma avhölls 2023-11-22 där beslut att anta HSB normalstadgar 2023 antogs.

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023.

Årets utförda åtgärde

- Installation av totalt 11 elbilsladdare slutfördes. 7 i garaget och 4 utomhus på nyanlagda parkeringsplatser.
- Installerade nya elektriska dörröppnare i samtliga entréer
- Byte av 4 hissmotorer
- Byte av värmeväxlare i undercentral
- Nytt staket vid gångvägen vid 6:an och 10:an samt ny beläggning
- Byte av vattenmätare
- Uppfräschning av gymlokalen

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,0% inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 19 överlåtelser skett. Föreningen hade 298 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

- Planerad installation av solcellsanläggning om stämman så beslutar
- Införande av gemensam el (IMD) om stämman så beslutar
- Vatten och avlopp köksstammar 2025 beroende på den tekniska undersökningen som vi ämnar göra.
- Införande av fastighetsnära insamling (FNI) enligt nya krav senast 1 januari 2027
- Vatten och avlopp spolning av stammar endast kök och filmning av stammar
- Utföra en teknisk besiktning av föreningens stamsystem för att få fram den allmäntekniska situationen på stamsystemet och planerat åtgärd därefter
- Genomföra OVK obligatorisk ventilationskontroll
- Rensning spolning av dagvattenbrunnar
- Byte av leksand i bägge sandlådorna

08

Förändring i eget kapital

| Bundet eget kapital | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Blanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 950 530 | 7 665 148 | 11 065 097 | 11 228 376 | 2 508 631 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 250 000 | -250 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | -985 606 | 985 606 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 2 508 631 | -2 508 631 |
| Årets resultat | | | | | 1 265 324 |
| Vid årets utgång | 6 950 530 | 7 665 148 | 10 329 491 | 14 472 613 | 1 265 324 |

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i kr 2019-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 13 303 504 | 12 938 673 | 12 661 309 | 13 202 633 | 12 492 756 |
| Årets resultat | 1 265 324 | 2 508 631 | 2 380 819 | 2 881 735 | 2 877 302 |
| Årets kassaflöde | 2 665 044 | 3 130 396 | | | |
| Soliditet % | 56 | 55 | 53 | 50 | 48 |
| Likviditet % | 291 | 319 | 227 | 238 | 147 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,90 | 1,45 | 1,34 | 1,31 | 1,43 |
| Räntekänslighet % | 2,4 | 2,1 | 2,2 | 2 | 2,4 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 713 | 682 | 679 | 679 | 678 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 1 728 | 1 776 | 1 824 | 1 873 | 1 921 |
| Sparande i kr/ kvm | 204 | 271 | 240 | 286 | 261 |
| Energikostnad i kr/ kvm | 199 | 168 | | | |

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten.

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta. From 2022 inkl ev avgifter för IMD samt 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, vatten samt el delat med total boyta och lokalyta. 07

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

| | |
|------------------------------|------------------|
| Balanserat ingående resultat | 14 472 613 |
| Årets resultat | <u>1 265 324</u> |
| Summa | 15 737 937 |

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

| | |
|--|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | -1 070 925 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-planen | 224 000 |
| Balanserat utgående resultat | <u>16 584 862</u> |
| Summa | 15 737 937 |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning återfinns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. *oz*

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 303 504 | 12 938 673 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 303 504 | 12 938 673 |
| Driftskostnader | 3 | -7 958 765 | -6 965 381 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -910 932 | -577 865 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -1 070 925 | -985 606 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -453 402 | -413 042 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 110 543 | -1 094 925 |
| Rörelseresultat | | 1 798 937 | 2 901 854 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 38 822 | 42 538 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -572 435 | -435 761 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 265 324 | 2 508 631 |
| Årets resultat | | 1 265 324 | 2 508 631 |

02

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 62 195 548 | 61 601 409 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 23 195 | 21 398 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | - | 216 338 |
| | | <u>62 218 743</u> | <u>61 839 145</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>62 219 243</u> | <u>61 839 645</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 22 369 | 3 551 |
| Övriga fordringar | | 268 739 | 86 754 |
| Aktuell skattefordran | | - | 1 163 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 8 649 289 | 9 290 970 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 556 750 | 492 464 |
| | | <u>9 497 147</u> | <u>9 874 902</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Placeringskonto HSB Södertälje | | 1 000 000 | - |
| | | <u>1 000 000</u> | <u>-</u> |
| Kassa och bank | 11 | 21 328 | 20 937 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>10 518 475</u> | <u>9 895 839</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>72 737 718</u> | <u>71 735 484</u> |

07

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 6 950 530 | 6 950 530 |
| Upplåtelseavgifter | | 7 665 148 | 7 665 148 |
| Fond för yttre underhåll | | 10 329 491 | 11 065 097 |
| | | <u>24 945 169</u> | <u>25 680 775</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 14 472 613 | 11 228 376 |
| Årets resultat | | 1 265 324 | 2 508 631 |
| | | <u>15 737 937</u> | <u>13 737 007</u> |
| Summa eget kapital | | <u>40 683 106</u> | <u>39 417 782</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 18 062 447 | 23 728 639 |
| | | <u>18 062 447</u> | <u>23 728 639</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 11 153 692 | 6 303 692 |
| Förskott från kunder | | 1 650 | 1 650 |
| Leverantörsskulder | | 908 348 | 337 790 |
| Skatteskulder | | 16 197 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 | 224 151 | 214 155 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 688 127 | 1 731 776 |
| | | <u>13 992 165</u> | <u>8 589 063</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>72 737 718</u> | <u>71 735 484</u> |

07

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 265 324 | 2 508 631 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 1 110 544 | 1 094 925 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 2 375 868 | 3 603 556 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -263 925 | -155 977 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 553 101 | -317 183 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 665 044 | 3 130 396 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -1 490 141 | -216 338 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 490 141 | -216 338 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -816 192 | -816 190 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -816 192 | -816 190 |
| Årets kassaflöde | | 358 711 | 2 097 868 |
| Likvida medel vid årets början | | 9 311 906 | 7 214 038 |
| Likvida medel vid årets slut | | 9 670 617 | 9 311 906 |

02

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2 %.

Inventarier och markanläggningar skrivs av med mellan 10-33% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 11 591 941 | 11 254 312 |
| Hyror, bostäder | 491 363 | 494 927 |
| Hyror, förråd | 44 321 | 46 024 |
| Hyror, garage | 586 742 | 575 332 |
| Hyror, lokaler | 121 572 | 120 072 |
| Hyror, p-platser | 178 600 | 143 260 |
| Parkeringsavgifter | 56 324 | 42 726 |
| Återbäring från HSB Södertälje | - | 55 363 |
| Elprisstöd | 144 069 | - |
| Återvunna fordringar | - | 85 209 |
| Ersättning från försäkringsbolag | 22 970 | - |
| Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal m.m. | 65 602 | 121 448 |
| Summa | 13 303 504 | 12 938 673 |

02

Not 3 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bevakning | 67 710 | 123 809 |
| Elavgifter | 786 073 | 494 440 |
| Fastighetsskötsel | 1 434 641 | 1 432 247 |
| Försäkringar | 372 936 | 330 634 |
| Kabel-tv/ bredband | 584 526 | 563 370 |
| Kommunal fastighetsavgift | 444 812 | 428 892 |
| Löpande underhåll | 914 671 | 803 824 |
| Försäkringsärenden | 343 543 | 32 958 |
| Sophantering | 391 855 | 365 677 |
| Uppvärmning | 1 813 881 | 1 761 677 |
| Brandskydd | 25 063 | 8 360 |
| Vatten och avlopp | 760 836 | 582 119 |
| Övrigt | 18 218 | 37 374 |
| Summa | 7 958 765 | 6 965 381 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 374 307 | 346 464 |
| Föreningsverksamhet | 60 000 | - |
| Konsultarvoden | 24 032 | 14 163 |
| Kreditupplysningar | 4 688 | - |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 13 662 | 4 482 |
| Medlemsavgift HSB | 79 400 | 79 400 |
| Pantförskrivningsavgifter | 20 760 | 12 545 |
| Postbefordran | 20 100 | - |
| Revisionsarvoden | 23 375 | 25 125 |
| Telefoni | 61 125 | 52 112 |
| Underhållsplan | 13 284 | 13 108 |
| Vicevärd/ förvaltare | 25 000 | - |
| Överlåtelseavgifter | 31 658 | 16 888 |
| Övriga förvaltningskostnader | 159 541 | 13 578 |
| Summa | 910 932 | 577 865 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Planerat UH följande år | - | 985 606 |
| Lokaler | 15 640 | - |
| Gemensamma utrymmen, tvättstuga | 55 980 | - |
| Gemensamma utrymmen, läsm | 298 868 | - |
| Hissar | 206 250 | - |
| Installationer inomhus (armaturer etc.) | 190 614 | - |
| Byggnader utvändigt | 16 755 | - |
| Markytor och installationer utomhus | 146 625 | - |
| P-platser | 80 768 | - |
| Summa | 1 070 925 | 985 606 |

02

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 211 868 | 185 380 |
| Arvode, föreningsvald revisor | 9 000 | 4 500 |
| Arvode, vicevärd | 116 200 | 135 000 |
| Övriga arvoden | 16 000 | - |
| Sociala avgifter | 97 334 | 86 162 |
| Övriga personalkostnader | 3 000 | 2 000 |
| Summa | 453 402 | 413 042 |

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972
Fastighetsbeteckning: Topasen 1, Topasen 2, Topasen 3

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 71 339 929 | 71 339 929 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 16 565 886 | 16 565 886 |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggning | 446 889 | 446 889 |
| Årets investering byggnader | 1 431 276 | - |
| Årets investering laddstolpar | 249 110 | - |
| Årets avyttringar och utrangeringar | -1 121 436 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 88 911 654 | 88 352 704 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -26 751 295 | -25 677 767 |
| Årets avskrivningar | -1 086 247 | -1 073 528 |
| Årets avyttringar och utrangeringar | 1 121 436 | - |
| Utgående ackumulerad avkrivning | -26 716 106 | -26 751 295 |
| Redovisat värde vid årets slut | 62 195 548 | 61 601 409 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 155 000 000 | 155 000 000 |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler | 3 868 000 | 3 868 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 49 600 000 | 49 600 000 |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler | 1 206 000 | 1 206 000 |
| Summa | 209 674 000 | 209 674 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| -Vid årets början | 138 191 | 138 191 |
| -Rörelseförvärv | 26 094 | - |
| | 164 285 | 138 191 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| -Vid årets början | -116 793 | -95 396 |
| -Årets avskrivning | -24 297 | -21 397 |
| | -141 090 | -116 793 |
| Redovisat värde vid årets slut | 23 195 | 21 398 |

02

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början | 216 338 | - |
| Omklassificeringar | -216 338 | - |
| Under året utbetalda förskott | - | 216 338 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 216 338 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 431 352 | 372 936 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 125 398 | 119 528 |
| Summa | 556 750 | 492 464 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| Bankkonto | 20 731 | 20 340 |
| Kassa | 597 | 597 |
| Summa | 21 328 | 20 937 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Nordea Hypotek | 4,87 | 2024-01-18 | 5 337 500 | 5 487 500 |
| Nordea Hypotek | 1,13 | 2024-09-18 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Nordea Hypotek | 1,18 | 2025-05-21 | 4 986 380 | 5 134 380 |
| Nordea Hypotek | 1,00 | 2026-01-26 | 4 443 623 | 4 671 623 |
| Nordea Hypotek | 1,46 | 2026-11-18 | 3 960 000 | 4 080 000 |
| Nordea Hypotek | 2,14 | 2027-02-17 | 5 488 636 | 5 658 828 |
| Summa | | | 29 216 139 | 30 032 331 |

| | |
|---|-------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | 816 192 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 10 337 500 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 18 062 447 |

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 5 år beräknas uppgå till | 3 264 768 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 26 767 563 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 42 055 700 | 42 055 700 |
| Summa | 42 055 700 | 42 055 700 |

Not 13 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Lagstadgade sociala avgifter | 42 494 | 29 428 |
| Medlemmars reparationsfond/ inre fond | 112 088 | 113 599 |
| Personalens källskatt | 46 432 | 36 302 |
| Moms | - | 11 690 |
| Övrigt | 23 137 | 23 136 |
| Summa | 224 151 | 214 155 |

02

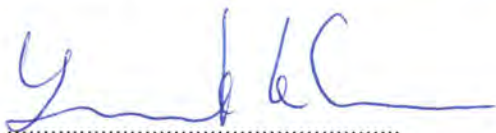
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 204 029 | 1 153 718 |
| Upplupna räntekostnader | 84 878 | 50 058 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 399 220 | 528 000 |
| | 1 688 127 | 1 731 776 |

07

Underskrifter

Södertälje den 2024-05-03



Lennart Karlsson



Patricia Shamoun



Hanna Moussi



Yvonne Sehlán



Samer Putrus



Mats-Gustaf Dahlén



Jonas Jonsson

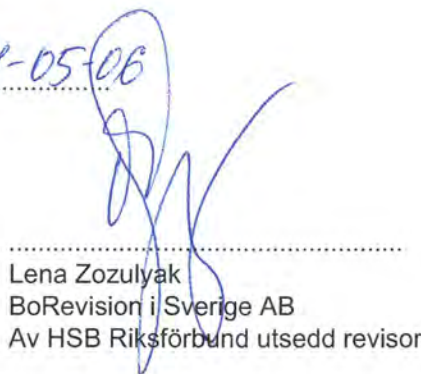


Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-06



Helena Orre
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Topasen i Södertälje, org.nr. 716417-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Topasen 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

02

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 Topasen 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 6/05 2024



Lena Zozulyak
BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helena Orre
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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje