



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Räfsan i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Räfsan i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-2842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Claestorpsvägen 24, 26 och 28:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räfsan 1	1964-09-15	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	115
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 802
46	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 108 objekt		4 917

Föreningens lägenheter fördelas på:

21 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sten Olsson	Ordförande	2023-05-11
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2023-05-11
Elisabeth Johansson	Ledamot	2023-08-17
Gunnar Ljungqvist	Ledamot	2022-05-19
Monica Söderberg	Ledamot	2022-05-19
Chie Grahm	Ledamot	2023-05-11
Mikael Ohlsson	Ledamot	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sten Olsson, Gunnar Ljungqvist, Monica Söderberg, och Mikael Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunnar Ljungqvist, Mikael Ohlsson, Sten Olsson och Monica Söderberg.
Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Andreas Hagung vald av föreningen, samt en revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina Larsson (sammanställande), Inger Sjöqvist samt Nada Smitran, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 43 st varav 35 st var röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-17. På den extra stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen beslutade med full majoritet att anta nya normalstadgar 2023 för HSB Brf Räfsan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-08-24.

Underhåll, investeringar och utveckling

Under augusti 2017 arbetades en ny underhållsplan fram tillsammans med JBCON som kommer att ligga till grund för framtida beslut om fastighetens underhåll från och med räkenskapsår 2018.

Under 2022 anslöt föreningen till HSBs digitala underhållsplan, med ovanstående underhållsplan som grund.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Byte av trapphusbelysning (lågenergi)
2014	Utbyggnad av gästparkering (tre platser)
2014	Byte av ventilationssystem
2015	Byte av entréer och låssystem
2015	Installation av fiber och porttelefoni
2016	Målat entréerna
2016-2017	Byte tak
2017	Byte av tre hissar
2018	Ombyggnation föreningslokal
2019	Installation av solceller
2019	Installation av trådlöst nätverk i föreningslokal
2019	Montage av strålkastare på fasad
2020	Byte fasad södra garagets södra vägg
2020	Målning fasad på samtliga garage
2021	Byte av alla fönster i alla husen
2022	Förberett 46 garage för laddboxar samt installerat box i 24 garage
2022	Nya torkskåp samt nya elmätare.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
El & säkerhet	Lås & nyckeladministratör
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo Fastighetsservice	Fastighetsskötsel (yttre)
Helmo Fastighetsservice	Lokalvård (trapphus)
Kone hissar 24/7	Hissar
Jämtkraft (HSB Solcellspark)	Elavtal, el
Tekniska verken	Fjärrvärme och elnät
Ventilationsprojekt	Ventilationsanläggningarna
Sörmland vatten	Vatten, avlopp och sophantering
Utsikt	Bredband
Telenor	Tv och IP telefoni

Som vicevärd har Gunnar Ljungqvist och Sten Olsson fungerat.

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Utreda föreningens avfallshantering om vi skall skapa hushållsnära källsortering
2024-2025	Fortsätta utbyggnaden av laddinfrastruktur

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	219	164	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 385	3 538	3 625	2 923	2 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 466	3 623	3 711	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	173	184	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	649	632	594	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	676	713	638	642
Nettoomsättning, tkr	3 363	3 293	3 204	3 129	3 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	355	467	232	275	502
Soliditet, %	26	24	22	26	24

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

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

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 799 000	0	0	1 799 000
Underhållsfond, kr	3 091 967	0	228 400	3 320 367
S:a bundet eget kapital, kr	4 890 967	0	228 400	5 119 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	440 385	467 180	-228 400	679 165
Årets resultat, kr	467 180	-467 180	354 802	354 802
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	907 565	0	126 402	1 033 967
S:a eget kapital, kr	5 798 532	0	354 802	6 153 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 600 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	907 565
Årets resultat, kr	354 802
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 033 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 033 967

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 363 043	3 293 062
Övriga rörelseintäkter	3	141 214	28 960
Summa rörelseintäkter		3 504 257	3 322 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 765 883	-1 571 626
Övriga externa kostnader	5	-189 501	-202 138
Underhåll enligt plan	6	-34 600	0
Personalkostnader och arvoden	7	-269 111	-234 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 768	-608 706
Summa rörelsekostnader		-2 869 863	-2 617 087
Rörelseresultat		634 394	704 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 838	1 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 430	-239 086
Summa finansiella poster		-279 592	-237 755
Resultat efter finansiella poster		354 802	467 180
Årets resultat		354 802	467 180

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	21 203 866	20 882 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	141 540	155 378
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	394 256
Summa materiella anläggningstillgångar		21 345 406	21 432 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	307 220	307 220
Summa finansiella anläggningstillgångar		307 220	307 220
Summa anläggningstillgångar		21 652 626	21 739 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 735	0
Aktuella skattefordringar		21 117	24 617
Övriga fordringar		5 173	4 805
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 727 619	1 295 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 578	272 846
Summa kortfristiga fordringar		1 860 222	1 598 200
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	526 354	508 761
Summa kassa och bank		526 354	508 761
Summa omsättningstillgångar		2 386 576	2 106 961
SUMMA TILLGÅNGAR		24 039 202	23 846 391

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 799 000	1 799 000
Fond för yttre underhåll		3 320 367	3 091 967
Summa bundet eget kapital		5 119 367	4 890 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		679 165	440 385
Årets resultat		354 802	467 180
Summa fritt eget kapital		1 033 967	907 565
Summa eget kapital		6 153 334	5 798 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	16 294 137	13 720 017
Summa långfristiga skulder		16 294 137	13 720 017
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	350 880	3 675 880
Leverantörsskulder		798 794	133 175
Övriga skulder	17	53 606	49 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	388 451	469 166
Summa kortfristiga skulder		1 591 731	4 327 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 039 202	23 846 391

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

354 802

467 180

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

610 768

608 706

Resultat efter finansiella poster**965 570****1 075 886****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-2 735

0

Förändring av kortfristiga fordringar

172 400

40 942

Förändring av leverantörsskulder

665 619

-30 187

Förändring av kortfristiga skulder

-76 730

-288 950

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 724 124****797 691****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-523 964

-680 056

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-523 964****-680 056****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-750 880

-425 880

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-750 880****-425 880****Årets kassaflöde****449 280****-308 245****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 804 692

2 112 937

Likvida medel vid årets slut**2 253 972****1 804 692**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 78 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 278 057 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 086 556	2 967 912
Hyrer	177 760	171 960
Hysesbortfall	-4 701	-7 851
Intäkter konsumtionsavgift	100 059	150 663
Övriga intäkter	3 370	10 379
Summa nettoomsättning	3 363 044	3 293 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Elstöd	84 755	0
Ersättning från försäkringsbolag	29 112	0
Övriga ersättningar och intäkter	27 347	28 960
Summa övriga rörelseintäkter	141 214	28 960

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	15 404	9 389
Löpande underhåll	161 701	110 455
Elavgifter	239 823	220 453
Uppvärmningsavgifter	452 185	438 728
Vatten och avlopp	214 529	192 273
Sophämtning	63 429	51 909
Övrig renhållning	0	2 875
Försäkringar	73 797	69 287
Kabel-TV/bredband	77 665	72 906
Fastighetsskötsel	354 593	307 567
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	92 150	89 160
Övriga kostnader	20 608	18 772
Kundbonus	0	-12 149
Summa driftskostnader	1 765 884	1 571 625

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	13 125	11 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	106 512	98 620
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	2 400	800
Konsultarvoden	5 141	35 598
Bankkostnader	1 675	1 675
Medlemsavgift HSB	16 500	16 500
Möteskostnader	3 356	3 902
Fritidsverksamhet	3 873	2 871
Överlåtelseavgift	2 626	8 434
Pantförskrivningsavgift	1 575	4 344
Representation, avdragsgill	0	2 931
Kreditupplysning	0	135
Kontorsmaterial och trycksaker	18 670	7 340
Mobiltelefon	6 928	6 928
Övriga externa kostnader	6 120	0
Postbefordran	0	260
Summa övriga externa kostnader	189 501	202 138

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	34 600	0
Summa underhåll enligt plan	34 600	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	40 791	36 906
Arvode styrelse	103 482	92 240
Arvode vicevärd	50 400	48 300
Arvode föreningsvald revisor	5 040	4 830
Övriga arvoden	7 561	10 578
Kostnadsersättningar	1 755	330
Sociala avgifter	47 432	38 033
Övriga personalkostnader	12 650	3 400
Summa personalkostnader och arvoden	269 111	234 617

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	29 736 907	29 625 907
Ingående anskaffningsvärde mark	790 625	790 625
Årets investeringar	918 220	111 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 445 752	30 527 532
Ingående avskrivningar	-9 644 957	-9 055 672
Årets avskrivningar	-596 929	-589 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 241 886	-9 644 957
Utgående redovisat värde	21 203 866	20 882 575
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	570 000	570 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	700 000	700 000
Totalt taxeringsvärde	34 470 000	34 470 000

Fastighetsbeteckning: Räfsan 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 433	62 633
Årets investeringar		174 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 433	237 433
Ingående avskrivningar enligt plan	-82 055	-62 633
Årets avskrivning enligt plan	-13 838	-19 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 893	-82 055
Utgående redovisat värde	141 540	155 378

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets investeringar	0	394 256
Utgående redovisat värde	0	394 256

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Andelar i HSB Solcellspark, 1 440 st	306 720	306 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 220	307 220
Utgående redovisat värde	307 220	307 220

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 578	272 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 578	272 846

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalkonto bank	526 354	508 761
Summa kassa och bank	526 354	508 761

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	3,99	2028-03-30	2 925 000	3 425 000
Nordea	1,32	2025-03-19	4 526 071	4 526 071
Stadshypotek	1,27	2025-06-30	5 393 946	5 644 826
Stadshypotek	1,29	2026-03-30	3 800 000	3 800 000
			16 645 017	17 395 897
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-2 925 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-350 880	-750 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 294 137	13 720 017

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 403 520
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 890 617

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 371 000	18 371 000
Summa ställda säkerheter	18 371 000	18 371 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	350 880	3 675 880
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	350 880	3 675 880

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	30 022	29 597
Lagstadgade sociala avgifter	23 584	20 024
Summa övriga kortfristiga skulder	53 606	49 621

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	7 600	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	2 388	0
Upplupna räntekostnader	22 276	22 276
Förutbetalda hyror och avgifter	260 169	274 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 017	172 120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 450	469 165

Årsredovisningen för HSB Brf Råfsan i Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Sten Olsson
Ordförande

Monica Söderberg
Ledamot

Chie Grahn
Ledamot

Kristina Sköldin
Ledamot

Gunnar Ljungqvist
Ledamot

Elisabeth Johansson
Ledamot

Mikael Ohlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Andreas Hagung
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Katrineholm, org.nr. 718500-2842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räfsan i Katrineholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hagung
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEN OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:21:29



MONICA SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:10:18



CHIE GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:40:14



KRISTINA SKÖLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:30:57



GUNNAR LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 12:42:42



ELISABETH JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:10:22



MIKAEL OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:50:43



ANDREAS HAGUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 14:48:55



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:57:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDREAS HAGUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 14:41:42



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:58:30



HSB – där möjligheterna bor

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.