



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sjödalen i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjödalen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716420-0623 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Repstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	434
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 236
2	p-platser	0
52	garageplatser	0
Totalt 141 objekt		5 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 11 st 2 rok, 27 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Åstrand	Ordförande	2022-06-10
Mats Sundberg	Ledamot	2019-05-24
Lars Thomas Olsson	Ledamot	2023-06-23
Sven Åberg	Ledamot	2023-06-23
Ann-Kristine Larsen	Ledamot	2023-06-23
Johan Hedman	Ledamot	2021-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Åstrand, Johan Hedman samt Sven Åberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Åstrand och Johan Hedman.

Revisorer har varit Knut Axelsson med Axel Ydenius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Bernt Anders Palm (sammankallande), Marianne Lindberg, Ljiljana Djurasovic, Concettina Balsamo samt Pamela Hanna, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-05-29.

Styrelsen beslutade under 2023 att höja avgiften med 10% från och med 2024-01-01 och höjningen motiveras med anledning av det ökade kostnadsläget för föreningen. Underhållskostnader och löpande förvaltningskostnader har ökat, men framförallt har räntekostnader och kostnader för värme och el blivit mer osäkra på grund av omvärldsläget.

Kostnadsläget stabiliseras troligen ytterligare under 2024 och styrelsen har som målsättning att framtida avgiftshöjningar inte kommer vara så här stora. Styrelsen utesluter dock inte avgiftshöjningar även kommande år. Omvärldsläget och inflationstakten riskerar fortfarande att fortsätta i fel riktning.

Under året har löpande kontroller av fastigheten genomförts. Ytterligare planteringar på innergård har genomförts. Arbetet med att installera solceller med batterilagring och laddplatser har genomförts och slutförts under slutet av 2023. Den el som produceras minskar föreningens elkostnader och eventuellt överskott när batteriager är fulla kommer kunna säljas.

Efter att haft vakanser i föreningens kommersiella hyreslokaler under 2022, har föreningen sedan våren 2023 återigen full uthyrt.

Föreningen är en nyproduktion som tillträdde 2018. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder gjorts:

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärder efter Garantibesiktning
2022	OVK
2022	Åtgärder av Garantifel
2022	Solceller med batterilagring har installerats
2022	12 st Laddplatser för el-bil har installerats i föreningen
2023	Översyn och komplettering av buskar och växter i utemiljön.

Inga större åtgärder är beslutade, underhålls och renoveringsplan finns, men inga större åtgärder är planerade närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	143	256	259	302	236
Skuldsättning, kr/kvm	14 076	14 218	14 237	14 238	14 267
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 242	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	21	24	24	24	24
Energikostnad, kr/kvm	197	198	177	140	163
Årsavgifter, kr/kvm	715	650	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	989	998	968	955
Nettoomsättning, tkr	6 056	5 607	5 660	5 488	5 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 501	-1 950	-1 322	-1 092	-1 448
Soliditet, %	74	74	74	74	74

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 från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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 sparande till det framtida underhåller uppgår till 143 kr/m².

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 10 %.

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	241 470 000	0	0	241 470 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 872 463	0	561 333	2 433 796
S:a bundet eget kapital, kr	243 342 463	0	561 333	243 903 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 165 935	-1 950 053	-561 333	-9 677 321
Årets resultat, kr	-1 950 053	1 950 053	-2 500 808	-2 500 808
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 115 988	0	-3 062 141	-12 178 129
S:a eget kapital, kr	234 226 475	0	-2 500 808	231 725 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 667 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	-9 115 988
Årets resultat, kr	-2 500 808
Reservation till underhållsfond, kr	-565 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 667
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 178 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 178 129

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	6 056 372	5 464 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 762	142 399
Summa Rörelseintäkter		6 281 134	5 606 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 096 903	-2 877 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 142	-156 500
Personalkostnader	Not 6	-182 855	-222 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 307 398	-3 318 074
Summa Rörelsekostnader		-6 863 297	-6 574 560
Rörelseresultat		-582 164	-967 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 132	5 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 971 777	-987 841
Summa Finansiella poster		-1 918 645	-982 399
Resultat efter finansiella poster		-2 500 808	-1 950 053
Resultat före skatt		-2 500 808	-1 950 053
Årets resultat		-2 500 808	-1 950 053

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	306 052 252	309 035 538
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	12 820	21 931
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 464 597	2 247 691
Summa Materiella anläggningstillgångar		308 529 669	311 305 160

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

308 530 169 311 305 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		236 152	58 489
Aktuell skattefordran		11 324	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 530 322	4 937 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	289 263	383 340
Summa Kortfristiga fordringar		3 067 061	5 379 658

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

5 067 061 5 379 658

Summa Tillgångar

313 597 229 316 685 318

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	241 470 000	241 470 000
Fond för yttre underhåll	2 433 796	1 872 463
Summa Bundet eget kapital	243 903 796	243 342 463

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 677 321	-7 165 935
Årets resultat	-2 500 808	-1 950 053
Summa Ansamlad förlust	-12 178 129	-9 115 988

Summa Eget kapital**231 725 667** **234 226 475**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	51 886 325	52 692 325
Summa Långfristiga skulder		51 886 325	52 692 325

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 908 000	27 908 000
Leverantörsskulder		377 833	490 246
Skatteskulder		0	171 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	578 013	476 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 121 391	720 428
Summa Kortfristiga skulder		29 985 238	29 766 518

Summa Skulder**81 871 563** **82 458 843****Summa Eget kapital och skulder****313 597 229** **316 685 318**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-582 164	-967 654
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 307 398	3 318 074
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 307 398	3 318 074
------------------	------------------

Erhållen ränta	9 888	5 441
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 990 678	-962 689
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

744 444	1 393 173
----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-167 685	-213 887
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	237 621	-455 412
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

69 936	-669 299
---------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

814 381	723 874
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-531 906	-1 947 066
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-531 906	-1 947 066
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-806 000	-123 825
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-806 000	-123 825
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-523 526	-1 347 016
-----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	4 841 004	6 188 020
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 317 478	4 841 004
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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.

Beskattnings

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	47 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	3 743 484	3 403 116
	Hyror lokaler	1 209 634	1 058 098
	Hyror garage och parkeringsplatser	562 280	553 880
	Hyror förbrukningsbaserad	538 684	279 209
	Hyror informationsöverföring	202 176	202 176
	Hyror övrigt	12 000	12 000
	Övriga primära intäkter	61 660	68 043
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 329 918	5 576 522
	Hysesbortfall	-273 546	-112 015
	<i>Summa</i>	-273 546	-112 015
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 056 372	5 464 507
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	59 854	0
	Övriga sekundära intäkter (varav elstöd 123 544 kronor)	164 908	142 399
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	224 762	142 399
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-495 864	-434 514
	Snö och halk-bekämpning	-131 700	-86 095
	Reparationer	-189 723	-138 146
	Planerat underhåll	-3 667	-85 803
	Försäkringsskador	-99 178	0
	El	-488 847	-623 781
	Uppvärmning	-462 490	-398 220
	Vatten	-164 543	-102 437
	Sophämtning	-261 834	-252 990
	Fastighetsförsäkring	-68 338	-61 139
	Kabel-TV och bredband	-198 285	-197 561
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 920	-133 920
	Förvaltningsavtalskostnader	-398 515	-334 940
	Övriga driftkostnader	0	-28 286
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 096 903	-2 877 832

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 781	-31 181
	Administrationskostnader	-23 780	-49 568
	Extern revision	-10 593	-10 186
	Konsultkostnader	-127 966	0
	Medlemsavgifter	-47 025	-41 570
	Föreningsverksamhet	-42 594	-22 486
	Övriga förvaltningskostnader	-3 403	-1 509
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-276 142	-156 500
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 094	-166 188
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-6 000	-9 000
	Sociala avgifter	-33 761	-43 966
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 855	-222 154
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 298 286	-3 308 962
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 112	-9 112
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 307 398	-3 318 074
Not 8	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	3 499	5 436
	Ränteintäkter HSB bunden placering	48 355	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 278	5
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 132	5 441
Not 9	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	-1 966 785	-985 424
	Övriga räntekostnader	-4 992	-2 417
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 971 777	-987 841

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	266 944 000	266 944 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 828 000	55 828 000
	Årets investeringar	315 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	323 087 000	322 772 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 736 462	-10 427 500
	Årets avskrivningar	-3 298 286	-3 308 962
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 034 748	-13 736 462
	<i>Utgående redovisat värde</i>	306 052 252	309 035 538
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 992 000	1 992 000
	<i>Summa</i>	197 392 000	197 392 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 302 000	81 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	81 302 000	81 302 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 558	45 558
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 558	45 558
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 627	-14 515
	Årets avskrivningar	-9 112	-9 112
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 739	-23 627
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 820	21 931
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 247 691	300 625
	Årets investeringar	531 906	1 947 066
	Omklassificering till byggnad	-315 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 464 597	2 247 691

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 317 478

4 841 004

Övriga fordringar

212 844

96 825

Summa Övriga fordringar

2 530 322

4 937 829

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

43 244

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

246 019

383 340

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

289 263

383 340

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,58%	2024-06-28	27 102 000	0
SEB	0,91%	2025-06-22	27 100 000	0
SBAB	3,83%	2028-01-14	25 592 325	806 000
			79 794 325	806 000

Långfristig del

51 886 325

Nästa års amortering av långfristig skuld

806 000

Lån som ska konverteras inom ett år

27 102 000

Kortfristig del

27 908 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

806 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 224 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,09%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

502 839

428 901

Momsskuld

73 174

44 832

Övriga kortfristiga skulder

2 000

2 462

Summa Övriga skulder

578 013

476 195

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	594 809	433 996
	Upplupna räntekostnader	11 577	30 478
	Övriga upplupna kostnader	515 005	255 954
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 121 391	720 428

Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 Bostadsrättsförening Sjödalen i Huddinge, org.nr. 716420-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjödalen i Huddinge 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 Sjödalen i Huddinge 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Knut Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOAKIM ÅSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:12:41



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:43:42



ANN-KRISTINE LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:28:37



LARS THOMAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:42:09



SVEN ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:09:58



JOHAN HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:23:38



KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 08:50:49



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:31:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KNUT OLOV AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 08:49:19



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:31:33



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 föreningsstämmans 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.