



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF RAGNHILDSBORG

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 slutändan 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 Ragnhildsborg i Södertälje, 715600-0486 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger marken och fastigheterna Trädgården 1 och Trädgården 2. Fastigheterna, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, byggdes år 1979-1980.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i Volante Underwriting Sweden AB. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår via Folksam.

Bostäder och lokaler

Samtliga 198 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 21 673 kvm. Föreningen har 125 garageplatser, 167 parkeringsplatser och 22 gästparkeringar. Totalt har föreningen således 316 garage- och parkeringsplatser. Det finns 86 förråd.

Styrelse

Roger Fivelstedt	Ordförande
Anders Wickman	Ledamot, vice ordförande
Marianne Engman	Ledamot, sekreterare
Isak Lahdo	Ledamot
Johannes Masud	Ledamot
Susan Kiryo	Ledamot
Per Eliasson	Ledamot
Cecilia Bergström	Ledamot
Herta Wassgren	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Lewis Simon sammankallande, Carl-Göran Wikholm och Håkan Svahn.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-11.

Anställda

Föreningen har 2 anställda lokalvårdare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets utförda underhåll

Målningsarbeten utförda utvändigt och ventilationsåtgärder.

Årets investeringar

Asfaltering av gårdar, gångvägar och parkeringsytor.

Pågående arbeten

Takbesiktning har påbörjats inför kommande takomläggning.

Årsavgifter

Beslut om att årsavgifterna för bostäder höjs med 5 % fr o m 2024-01-01. Övriga avgifter lämnades oförändrade.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets utgång 321 medlemmar.

Planerade åtgärder

Under 2024 påbörjas omläggning av samtliga tak. Vi börjar med fastigheter som har ett omedelbart behov och fortsätter sedan under 5 - 6 år med övriga fastigheters tak. Finansieras genom att föreningen tar lån.

Lekplatsbesiktning och målning av balkonger, vindskivor i norra området. Finansieras med egna medel.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	16 474 740	15 176 393	14 982 598	14 997 506	14 843 294
Årets resultat	2 376 787	2 172 496	2 697 583	2 305 207	1 505 133
Årets kassaflöde	2 386 570	-1 568 655	2 617 129	614 561	2 292 511
Soliditet %	46	44	40	37	35
Likviditet %	214	173	213	138	109
Snittränta lån den 31/12 %	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4
Räntekänslighet %	3	3,2	3,7	3,8	3,9
Årsavgift i kr/ kvm	657	638	628	628	628
Skuldsättning i kr/ kvm	1 987	2 052	2 299	2 364	2 435
Sparande i kr/ kvm	214	204	229	249	240
Energikostnad i kr/ kvm	222	199			

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

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

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

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

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

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten exkl intäkter för IMD delat med total boyta och lokalyta. Fr o m 2022 har nyckeltalets ändrats så att även kostnaden för vatten inkluderas.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	11 740 700	9 083 364	14 264 252	2 172 496
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		980 000	-980 000	
Uttag ur yttre fond		-406 833	406 833	
Balanseras i ny räkning			2 172 496	-2 172 496
Årets resultat				2 376 787
Vid årets utgång	11 740 700	9 656 531	15 863 581	2 376 787

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 863 581
Årets resultat	<u>2 376 787</u>
Summa	18 240 368

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-432 514
Överföring till yttre fond	868 000
Balanseras i ny räkning	<u>17 804 882</u>
	18 240 368

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	15 856 717	15 151 574
Övriga rörelseintäkter	3	618 023	24 819
Summa rörelseintäkter		<u>16 474 740</u>	<u>15 176 393</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 088 883	-9 043 205
Övriga externa kostnader	5	-717 458	-636 731
Underhåll enligt plan	6	-432 514	-406 833
Personalkostnader och arvoden	7	-505 620	-500 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 821 036	-1 846 379
Rörelseresultat		<u>2 909 229</u>	<u>2 742 883</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 779	40 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 221	-611 024
Resultat efter finansiella poster		<u>2 376 787</u>	<u>2 172 496</u>
Årets resultat		<u>2 376 787</u>	<u>2 172 496</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	75 530 747	76 903 612
Inventarier, verktyg och installationer	10	210 803	246 504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	239 906	-
		<u>75 981 456</u>	<u>77 150 116</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 981 956</u>	<u>77 150 616</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 379	2 228
Övriga fordringar		38 061	185 803
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 182 072	6 797 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	745 995	501 440
		<u>4 972 507</u>	<u>7 487 370</u>
Kassa och bank			
Bankkonto SBAB		5 002 397	-
Summa omsättningstillgångar		<u>9 974 904</u>	<u>7 487 370</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>85 956 860</u>	<u>84 637 986</u>

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		11 740 700	11 740 700
Fond för yttre underhåll		9 656 531	9 083 364
		<u>21 397 231</u>	<u>20 824 064</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 863 581	14 264 252
Årets resultat		2 376 787	2 172 496
		<u>18 240 368</u>	<u>16 436 748</u>
Summa eget kapital		<u>39 637 599</u>	<u>37 260 812</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	37 896 381	43 054 265
		<u>37 896 381</u>	<u>43 054 265</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 157 884	1 412 384
Leverantörsskulder		979 938	627 238
Skatteskulder		117 743	66 153
Övriga kortfristiga skulder	13	164 405	135 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 002 910	2 082 002
		<u>8 422 880</u>	<u>4 322 909</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 956 860</u>	<u>84 637 986</u>

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		2 376 787	2 172 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 821 036	1 846 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 197 823	4 018 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-100 962	-211 689
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		354 469	265 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 451 330	4 072 991
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-652 376	-290 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-652 376	-290 409
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 412 384	-5 351 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 412 384	-5 351 237
Årets kassaflöde		2 386 570	-1 568 655
Likvida medel vid årets början		6 797 899	8 366 554
Likvida medel vid årets slut		9 184 469	6 797 899

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.

Maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % 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 1 589 kr per lägenhet och 9 287 kronor per småhus. 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	14 237 364	13 822 932
Hyror, interna lokaler	144 560	81 615
Hyror, förråd	17 650	-
Hyror, garage	720 390	656 700
Hyror, P-platser	517 350	452 835
El, intäkter	40 615	31 464
Elstöd	140 122	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	53 565
Övriga intäkter	38 666	52 463
Summa	15 856 717	15 151 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	618 023	24 819
Summa	618 023	24 819

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	723 670	397 341
Fastighetsskötsel	701 119	490 134
Trädgårdsskötsel	66 548	69 411
Försäkringar	418 201	362 233
Bredband	398 961	404 071
Kommunal fastighetsavgift	1 249 302	1 197 712
Löpande underhåll	483 566	876 354
Sophantering	572 564	516 699
Uppvärmning	3 318 159	3 199 453
Vatten och avlopp	778 862	705 539
Försäkringsärende	1 372 641	794 071
Övrigt	5 290	30 187
Summa	10 088 883	9 043 205

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	357 679	342 333
Föreningsverksamhet	4 608	2 730
Konsultarvoden	52 031	6 913
Kreditupplysningar	-	4 688
Kontorsmaterial och trycksaker	10 536	21 666
Medlemsaktiviteter	-	1 459
Medlemsavgift HSB	64 400	64 400
Pantförskrivningsavgifter	14 488	16 406
Revisionsarvoden	20 650	22 825
Träningsredskap till gym	58 750	-
Underhållsplan	11 948	8 843
Vicevärd/ förvaltare	65 412	86 815
Överlåtelseavgifter	18 533	18 025
Övriga förvaltningskostnader	38 423	39 628
Summa	717 458	636 731

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Målningsarbete	175 077	-
Markarbete	45 830	-
Ventilation	211 607	-
Underhåll föregående år	-	406 833
Summa	432 514	406 833

Not 7 Arvoden och Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	243 746	235 462
Arvode, föreningsvald revisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	1 400	1 800
Arvode, vicevärd	-	29 000
Löner till anställda	95 093	100 993
Övriga arvoden	25 281	13 151
Sociala avgifter	100 688	75 747
Övriga personalkostnader	33 412	38 209
Summa	505 620	500 362

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	87 042 965	86 647 155
Ingående anskaffningsvärden mark	23 385 330	23 385 330
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	77 481	
Årets investering byggnader		212 928
Årets investering markanläggningar	412 470	77 481
Omklassificering byggnader		182 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 918 246	110 505 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 602 163	-31 649 304
Årets avskrivningar	-1 785 336	-1 806 554
Omklassificering		-146 305
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 387 499	-33 602 163
Redovisat värde vid årets slut	75 530 747	76 903 612
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	196 254 000	196 254 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	3 790 000	3 790 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	104 110 000	104 110 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
Summa	309 154 000	309 154 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar påbörjat arbete med takomläggning	239 906	-
Redovisat värde vid årets slut	239 906	-

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	986 010	431 786
-Omklassificeringar från Maskiner		554 218
-Utrangeringar	<u>-101 350</u>	
	884 660	<u>986 004</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-739 506	-149 582
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	101 350	
-Omklassificeringar från Maskiner		-550 093
-Årets avskrivning	<u>-35 701</u>	<u>-39 825</u>
	<u>-673 857</u>	<u>-739 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	210 803	246 504

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna försäkringsersättningar	<u>745 995</u>	<u>501 440</u>
Summa	745 995	501 440

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,19	2024-11-20	3 745 500	3 859 000
Nordea Hypotek	1,15	2025-01-22	11 158 721	11 530 605
Nordea Hypotek	0,88	2025-10-15	5 133 000	12 724 750
Nordea Hypotek	0,95	2026-10-15	12 317 750	5 333 000
SBAB	1,94	2027-02-12	10 699 294	11 019 294
Summa			43 054 265	44 466 649

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 412 384
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	3 745 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 896 381

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	5 649 536
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	35 992 345

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 646 200	64 646 200
Summa	64 646 200	64 646 200

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	39 663	31 924
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	39 846	39 846
Personalens källskatt	50 085	47 621
Redovisningskonto för moms	19 370	-
Övrigt	15 441	15 741
Summa	164 405	135 132

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 281 496	1 248 591
Upplupna räntekostnader	63 912	66 072
Övriga upplupna kostnader	657 502	767 339
Summa	2 002 910	2 082 002

Underskrifter

Via digital signering

.....
Roger Fivelstedt

.....
Anders Wickman

.....
Marianne Engman

.....
Isak Lahdo

.....
Johannes Masud

.....
Susan Kiryo

.....
Per Eliasson

.....
Cecilia Bergström

.....
Herta Wassgren

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Gunilla Andir
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje, org.nr. 715600-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ragnhildsborg i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Andir
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