



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# SÅGEN






# STYRELSEN FÖR HSB Brf Sågen

Org. nr: 744000-0722

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 269 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsens ambition är att öka sparandet

	<b>Investeringsbehov</b> 157 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen arbetar löpande med UH-planen

	<b>Skuldsättning</b> 4829 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Ligger på en rimlig nivå och styrelsens ambition är att det fortsätter så.

	<b>Räntekänslighet</b> 5,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens lån kommer att omförhandlas under året.

	<b>Energikostnad</b> 237 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


#### Styrelsens kommentarer

Investeringar har gjorts under året för att minska energikostnaden.

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

**Styrelsens kommentarer**

Ingen kommentar.

	<b>Årsavgift</b> 920 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

Årsavgifter ligger i fas med budget.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB:s Brf Sågen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Sågen är ett privatbostadsföretag som bildades på 1940-talet och knöts då till HSB. Föreningen förvaltar tre bostadshus med tillhörande utemiljö och ett miljöhus. Fastigheten är Sågen 4 i Landskrona stad. Husen har adresserna Timmermansgatan 10, Målargatan 12 och Fröjdenborgsgatan 9. Föreningen har 36 lägenheter och 1 lokal. Total bostadsyta är 2074 kvadratmeter. Lokalen är 22 kvadratmeter. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknäpning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen är en bostadsrättsförenings-försäkring med allmänna och särskilda villkor. Samtliga byggnader med uthyrningsbar yta är försäkrade till fullvärde. Vald tilläggsförsäkring är bostadsrättsförsäkring.

#### *Verksamhetens styrning och ledning*

Föreningens verksamhet bygger på HSB:s normalstadgar som i sin nuvarande version registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2019. Föreningen styrs av en årlig stämma. Stämman år 2023 genomfördes den 10 maj. Stämman utser föreningens styrelse.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter 2023 års stämma:

Ordförande	Daniel Persson	vald 2023 för ett år
Ledamot	Daniel Persson	vald 2022 för två år
Sekreterare	Karl-Åke Nilsson	vald 2022 för två år
Ledamot	Lars-Erik Gustavsson	vald 2023 för två år
Ledamot	Charlotte Jacobsson	utsedd av HSB Landskrona

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamoten Lars-Erik Gustavsson och Daniel Persson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamoten Karl-Åke Nilsson och Daniel Persson

Styrelsen har år 2023 hållit 16 sammanträden, inklusive föreningsstämma och konstituerade möte.

Föreningens firmatecknare är Daniel Persson, Karl-Åke Nilsson, Charlotte Jacobsson och Lars-Erik Gustavsson två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Daniel Persson med suppleant Karl-Åke Nilsson.

Stämman valde internrevision av BoRevision i Sverige AB. För extern revision ansvarar BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till styrelsen har betalats arvode och ersättningar med sammanlagt 41 600 kronor.

På föreningens uppdrag har HSB Landskrona ekonomisk förening utfört föreningens ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har genomfört tilläggsisolering av vindarna och renoverat trapphusen.  
Styrelsen har genomfört underhållsbesiktning av byggnadernas yttre förhållanden som underlag för bearbetning av underhållsplanen. Byggnadernas yttre är i gott skick.  
Styrelsen har genomfört radonmätning och lämnat in energideklaration.  
Styrelsen har löst ett lån i Handelsbanken på 2 095 638 kronor.  
Styrelsen har beslutat att bostadsrättshavarnas avgift ska höjas med 9% för år 2024.

Årsavgiften för 2023 var i genomsnitt 920 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån var 10 015 000 kronor vid årsskiftet 2023-24. Under året 2023 amorterade föreningen lån med 60 000 kronor. Styrelsen beslöt i november 2023 att avgiften för bostadsrättshavare ska höjas med 9% för år 2024, ny årsavgift blir i genomsnitt 1003 kronor per kvadratmeter för 2024.

#### ***Väsentliga förväntade händelser år 2024***

Styrelsen arbetar löpande med underhållsfrågor.

#### ***Medlemsinformation***

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 41 och vid dess utgång 41. Då rösträtt vid stämma är en röst per lägenhet är antalet röstberättigade 37 vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse genomförts.

10

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 897	1 860	1 864	1 868	1 841
Resultat efter avskrivningar	-866	253	330	406	375
Årets resultat	-893	158	230	223	179
Eget kapital	3 273	4 166	4 007	3 777	3 554
Balansomslutning	13 923	16 637	16 535	16 407	16 227
Soliditet (%)	24	25	24	23	22
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	920	902	902	902	893
Fond för yttre underhåll	2 258	2 242	2 204	2 115	2 027
Sparande kr/m <sup>2</sup>	269	276	303	276	255
Investeringsbehov kr/m <sup>2</sup>	157	157	171	171	167
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup>	4 829	5 868	5 908	5 941	5 972
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m <sup>2</sup>	4 881	5 931	5 972	6 005	6 036
Energikostnad kr/m <sup>2</sup>	237	238	239	228	227
Räntekänslighet (%)	5,3	6,6	6,6	6,7	6,8
Årsavgifter/totala intäkter (%)	98,5	99,5	99,3	99,0	99,6

\* Ingår vatten, värme och renhållning.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen går med förlust 2023 eftersom renovering av trapphus gjorts, föreningen har avsatt till yttre fond för denna renovering tidigare år. Detta kommer att regleras mot underhållsfonden i resultatdispositionen efter beslut på stämman. Tidigare avsättning till underhåll överstiger årets underhåll. Föreningen har finansierat underhållet med egna likvida medel, således har man ej behövt finansiera med nya lån. Föreningen har även investerat i tilläggsisolering som kostnadsförs med 1/50 del per år.

10



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 315	2 242 358	1 731 766	158 171	<b>4 165 610</b>
Disposition enligt stämmobeslut:		15 888	142 283	-158 171	<b>0</b>
Årets resultat				-892 842	<b>-892 842</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 315</b>	<b>2 258 246</b>	<b>1 874 049</b>	<b>-892 842</b>	<b>3 272 768</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 874 049
årets förlust	-892 842
	<b>981 207</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-1 103 929
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	101 928
i ny räkning överföres	1 983 208
	<b>981 207</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

XO

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 896 561	1 859 885
Övriga rörelseintäkter	3	19 833	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 916 394</b>	<b>1 859 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 090 551	-1 009 234
Övriga externa kostnader	5	-287 072	-207 998
Personalkostnader	6	-58 270	-45 581
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-346 621	-344 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 782 514</b>	<b>-1 607 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-866 120</b>	<b>252 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	49 426	5 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-76 148	-100 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 722</b>	<b>-94 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-892 842</b>	<b>158 171</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-892 842</b>	<b>158 171</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-892 842</b>	<b>158 171</b>

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	10 557 803	10 454 393
Maskiner och inventarier	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 557 803</b>	<b>10 454 393</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 558 303</b>	<b>10 454 893</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	2 300 557	6 149 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 508	33 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 365 065</b>	<b>6 182 511</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 365 065</b>	<b>6 182 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 923 368</b>	<b>16 637 404</b>

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 315	33 315
Fond för yttre underhåll		2 258 246	2 242 358
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 291 561</b>	<b>2 275 673</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 874 049	1 731 767
Årets resultat		-892 842	158 171
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>981 207</b>	<b>1 889 938</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 272 768</b>	<b>4 165 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	0	10 015 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 015 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 015 000	2 155 638
Leverantörsskulder		356 958	50 798
Skatteskulder		5 262	-1 988
Övriga skulder	17	0	14 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	273 380	237 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 650 600</b>	<b>2 456 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 923 368</b>	<b>16 637 404</b>

10

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-892 842	158 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		346 621	344 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-546 221</b>	<b>502 542</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 156	-3 670
Förändring av leverantörsskulder		306 160	6 644
Förändring av kortfristiga skulder		28 284	20 935
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-242 933</b>	<b>526 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-450 031	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-450 031</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 155 638	-83 156
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 155 638</b>	<b>-83 156</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 848 602</b>	<b>443 295</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 146 503	5 703 208
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 297 901</b>	<b>6 146 503</b>

10

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	5-60 år
Markanläggningar	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom fastighetsskatt på bostäder som får högst vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostaden men högst 1 589 kr per bostadslägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 888 356	1 851 300
Årsavgifter lokaler	3 096	3 036
Överlåtelseavgifter	3 939	3 624
Pantförskrivningsavgift	1 050	1 918
Öresavrundning	0	6
Påminnelseavgift	120	0
	<b>1 896 561</b>	<b>1 859 884</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	3 504	0
Erhållna bidrag	13 833	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 496	0
	<b>19 833</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer, bostäder	-73 954	-42 699
Snörenhållning	-13 550	-19 022
Planerat UH bostäder	-1 103 929	-70 112
Elavgifter för drivkraft och belysning	-105 243	-94 309
Uppvärmning, fjärrvärme	-279 004	-278 248
Vatten	-107 252	-121 816
Sophämtning	-94 539	-97 725
Fastighetsförsäkringar	-27 410	-25 753
Kabel-TV	-22 890	-22 424
Fastighetsskatt	-62 044	-50 003
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-200 736	-187 123
	<b>-2 090 551</b>	<b>-1 009 234</b>

10

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	-2 988	-2 739
Postbefordran	-796	-292
Revisionsarvoden	-15 665	-14 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-84 653	-90 917
Överlåtelseavgift	-3 728	-3 605
Pantförskrivningsavgift	-1 575	-965
Avtal vicevärdsuppdrag	-43 996	-41 012
Konsultarvoden	-100 444	-29 937
Bankkostnader	-1 080	-1 080
Medlemsavgift HSB	-14 800	-14 800
Övriga kostnader	-392	-628
Förbrukningsinventarier	-1 038	0
Telefon	-708	-3 773
Förbrukningsmaterial	0	-624
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 497	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 451	-3 500
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 600	0
Föreningsstämma/styrelsemöte	-258	0
Lämnade bidrag och gåvor	-403	0
	<b>-287 072</b>	<b>-207 997</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och arvoden till förtroendevalda	-8 250	-2 100
Arvode föreningsvalda revisorer	0	-6 000
Styrelsearvoden	-32 750	-27 000
Övriga arvoden	-7 800	-3 600
Bilersättningar, skattefria	-104	0
Arbetsgivaravgifter anställda	-9 366	-6 881
	<b>-58 270</b>	<b>-45 581</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	3 134	5 861
Skattefria ränteintäkter	121	5
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	46 171	0
	<b>49 426</b>	<b>5 866</b>

10



**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-76 148	-100 316
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-80
	<b>-76 148</b>	<b>-100 396</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 845 142	15 845 142
Om- och tillbyggnader, markanläggning	450 031	0
Mark	30 734	30 734
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 325 907</b>	<b>15 875 876</b>
Ingående avskrivningar	-5 421 483	-5 077 112
Årets avskrivningar	-346 621	-344 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 768 104</b>	<b>-5 421 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 557 803</b>	<b>10 454 393</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 211 000	15 211 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	<b>20 211 000</b>	<b>20 211 000</b>

Årets tillbyggnad avser tilläggsisolering.

10

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 429 000 <b>13 429 000</b>	13 429 000 <b>13 429 000</b>

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 056	119 056
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 056</b>	<b>119 056</b>
Ingående avskrivningar	-119 056	-119 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119 056</b>	<b>-119 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 596	2 938
Avräkningskonto HSB	2 297 901	6 146 503
Fordringar Hyror och avgifter	60	0
<b>2 300 557</b>	<b>6 149 441</b>	

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	31 167	27 410
Övriga förutbetalda kostnader	5 785	5 660
Upplupna ränteintäkter	27 556	0
<b>64 508</b>	<b>33 070</b>	

10

### Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona:  
belopp: 1 000 000kr, ränta: 3,20 %, Förfalldag: 2024-02-24

### Not 16 Långfristiga skulder

10 015 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 60 000 kr samt lösen av ett lån på 2 095 638 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 715 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 015 000	2 155 638
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	10 015 000
	<b>10 015 000</b>	<b>12 170 638</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	-9 180
Lagstadgade sociala avgifter	0	-5 245
	<b>0</b>	<b>-14 425</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-5 903
Upplupna kostnader	-66 132	-81 885
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-158 691	-140 397
Upplupna löner	-41 000	-8 100
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-7 557	-1 636
	<b>-273 380</b>	<b>-237 921</b>

X2

### Not Eventualförpliktelser

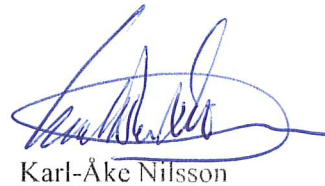
Inga eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2024-



Daniel Persson  
Ordförande



Karl-Åke Nilsson



Lars-Erik Gustafsson



Charlotte Jacobsson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11

BoRevision Sverige AB



Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Afrodita Cristea  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sågen i Landskrona, org.nr. 744000-0722

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sågen i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. *NC*

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

## 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 Sågen i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Landskrona den 11/10/2024



Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor

## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor