



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF MALINSBO

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje, 715600-0528 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 fastigheten Flundran 2, som byggdes år 1963 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 111 lägenheter med bostadsrätt med en sammanlagd boyta på 7 322 kvm. En lokal på 57 kvm är upplåten som bostadsrätt. Föreningen hyr ut 15 förråd, 17 p-platser och 100 garageplatser till medlemmar och externa hyresgäster. Ytterligare 41 garageplatser hyrs ut till Apcoa Parking Sverige AB. Föreningen hyr ut 4 kommersiella lokaler med en sammanlagd yta på 940 kvm. Föreningen disponerar även lokaler för den egna verksamheten.

Styrelse

Bertil Flinck	Ordförande
Per Gunnar Pettersson	Ledamot
Irene Löving	Ledamot
Thomas Sjösten	Ledamot
Ewa Tempelman	Ledamot
Trpe Kuzmanovski	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ida Eriksson-Quick med Sara Eriksson-Quick som revisorsuppleant, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Sanela Skoglund, sammankallande, samt Jekaterina Vasilijeva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har lämnats oförändrad år 2023 och 2024.

Föreningen har slutfört åtgärderna efter den obligatoriska ventilationskontrollen år 2021. Södertälje kommun har godkänt åtgärderna. Samtliga avloppsstammar till bostäder och lokaler har högtrycksspolats. Utomhustrappan till trädgården har byggts om och nya planteringar har gjorts på omgivande sidor. Samtliga rökluckor har genomgått service.

Föreningen installerade elbilsladdare under 2022. Operatörsavtal har upprättats med Elaway AB.

En av fyra lånedelar hos Handelsbanken/Stadshypotek har omsatts vid årsskiftet 2023/24. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering om 1,6 Mkr. Återstående belopp om 3 Mkr löper med rörlig ränta på ca 5 %, vilket är ca 4 procentenheter högre än före omsättningen. Det är första lånet som omsätts till den nya högre räntenivån. Den genomsnittliga låneräntan för hela låneskulden ökar från 1,2 % till 2,17 %. Det är fortsatt en låg genomsnittlig räntenivå.

Medlemsinformation

Under året har 10 överlåtelse skett. Föreningen hade 141 medlemmar vid årets utgång. Under året har 10 medlemmar tillkommit och 10 medlemmar avgått.

Framtida underhåll av fastigheten

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-23 som underlag för uppdatering av underhållsplanen. Det största underhållsåtgärden under 2024 är utbyte eller ombyggnad av fastighetens två hissar. Styrelsen räknar med att finansiera åtgärden med egna medel.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 243 325	4 881 692	12 434 807	1 462 854
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		625 000	-625 000	
Uttag ur yttre fond		-445 131	445 131	
Balanseras i ny räkning			1 462 855	-1 462 854
Årets resultat				1 872 354
Vid årets utgång	1 243 325	5 061 561	13 717 793	1 872 354

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2019-12-31
Intäkter	8 393 153	7 709 054	7 478 129	8 405 815	8 063 896
Årets resultat	1 872 354	1 462 854	1 381 716	2 090 235	858 524
Årets kassaflöde	2 675 663	388 528			
Soliditet %	61	56	50	47	41
Likviditet %	315	68	137	190	172
Snittränta lån den 31/12 %	2,2	1,2	1,2	1,1	1,1
Räntekänslighet %	2,1	2,4	2,6	3	3,3
Årsavgift i kr/ kvm	820	820	814	814	814
Skuldsättning i kr/ kvm	1 486	1 711	1 812	2 086	2 361
Sparande i kr/ kvm	415	345	305	450	281
Energikostnad i kr/ kvm	246	217			

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 för kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet 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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	13 717 793
Årets resultat	1 872 354
Reservation till underhållsfond	-330 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>616 120</u>
Summa	15 876 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>15 876 267</u>
	15 876 267

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	8 239 252	7 709 054
Övriga rörelseintäkter	3	153 901	-
Summa rörelseintäkter		<u>8 393 153</u>	<u>7 709 054</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 954 339	-3 647 970
Övriga externa kostnader	5	-425 727	-509 224
Underhåll enligt plan	6	-616 120	-445 131
Personalkostnader och arvoden	7	-463 084	-507 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-964 050	-959 508
Rörelseresultat		<u>1 969 833</u>	<u>1 639 397</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 581	17 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 060	-193 770
Resultat efter finansiella poster		<u>1 872 354</u>	<u>1 462 854</u>
Årets resultat		<u>1 872 354</u>	<u>1 462 854</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 326 986	31 228 903
Inventarier, verktyg och installationer	9	58 335	120 468
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	46 250	-
		<u>30 431 571</u>	<u>31 349 371</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 432 071</u>	<u>31 349 871</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 500	7 416
Övriga fordringar		210 296	87 175
Aktuell skattefordran		112 455	120 225
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 947 224	2 386 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	296 635	254 012
		<u>3 577 110</u>	<u>2 855 131</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	1 500 000
		<u>1 700 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 277 110</u>	<u>4 355 131</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 709 181</u>	<u>35 705 002</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 243 325	1 243 325
Fond för yttre underhåll		5 061 561	4 881 692
		<u>6 304 886</u>	<u>6 125 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 717 793	12 434 807
Årets resultat		1 872 354	1 462 854
		<u>15 590 147</u>	<u>13 897 661</u>
Summa eget kapital		<u>21 895 033</u>	<u>20 022 678</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 835 000	9 286 094
		<u>2 835 000</u>	<u>9 286 094</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 527 094	4 944 492
Förskott från kunder		-	1 200
Leverantörsskulder		423 505	399 879
Övriga kortfristiga skulder	13	197 897	134 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	830 652	915 730
		<u>10 979 148</u>	<u>6 396 230</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 709 181</u>	<u>35 705 002</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		1 872 354	1 462 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		964 049	959 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 836 403	2 422 362
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-161 057	-206 628
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		317	-1 827 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 675 663	388 528
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46 250	-109 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 250	-109 144
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 868 492	-1 043 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 868 492	-1 043 074
Årets kassaflöde		760 921	-763 690
Likvida medel vid årets början		3 886 303	4 649 993
Likvida medel vid årets slut		4 647 224	3 886 303

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto och räntebärande placeringskonto hos HSB Södertälje.

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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tillämpningen av regelverket K3 innebär att en väsentlig del av det framtida underhållet av fastigheten redovisas som investeringar som skrivs av under en beräknad livslängd. Den årliga reservationen till underhållsfonden har anpassats till en lägre framtida volym av underhåll som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 960 136	5 960 136
Årsavgifter lokal	45 348	45 348
Hyror lokaler	1 450 141	999 156
Hyror garage- och parkeringsplatser	559 100	563 900
Parkeringsavgifter	166 054	88 453
Elbilsaddning	245	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	10 619
Övriga intäkter	58 228	41 442
Summa	8 239 252	7 709 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	89 501	-
Ersättning från försäkringsbolag	64 400	-
Summa	153 901	-

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	439 911	257 358
Fastighetsskötsel	716 988	668 605
Försäkringar	156 128	137 020
Kabel-tv/ bredband	267 344	247 685
Kommunal fastighetsavgift	370 379	362 554
Löpande underhåll	152 280	206 952
Sophantering	223 429	193 310
Uppvärmning	1 295 327	1 316 165
Vatten och avlopp	309 892	231 810
Övriga driftskostnader	22 661	26 511
Summa	3 954 339	3 647 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	244 934	239 428
Föreningsverksamhet	62 713	
Konsultarvoden	6 781	175 250
Kreditupplysningar	1 250	
Kontorsmaterial och trycksaker	432	219
Medlemsavgift HSB	38 600	38 600
Pantförskrivningsavgifter	7 138	2 896
Postbefordran	8 925	
Revisionsarvoden	13 379	13 244
Telefoni	5 545	4 976
Underhållsplan	9 628	9 500
Överlåtelseavgifter	11 603	3 623
Övriga förvaltningskostnader	14 799	21 488
Summa	425 727	509 224

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll vatten, avlopp	141 320	
Underhåll värme	2 650	
Underhåll lektyor		112 375
Underhåll tvättstuga	33 319	
Underhåll lås/nycklar, gemensamma utrymmen	21 750	
Underhåll gemensamma utrymmen	187 500	24 375
Underhåll målning, gemensamma utrymmen		111 250
Underhåll ventilation	118 025	149 631
Underhåll hissar	43 500	
Underhåll garage	49 403	47 500
Underhåll brandskydd	18 653	
Summa	616 120	445 131

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	58 000	58 500
Arvode, föreningsvald revisor	6 500	6 500
Arvode, vicevärd	125 456	214 290
Övriga arvoden, arbetslag	204 900	164 000
Sociala avgifter	68 228	64 534
Summa	463 084	507 824

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2083
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1964

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	50 671 931	50 671 932
Ingående anskaffningsvärden mark	686 113	686 113
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	194 219	85 075
Årets investering		109 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 552 263	51 552 264
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 323 361	-19 425 984
Årets avskrivningar	-901 916	-897 377
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 225 277	-20 323 361
Redovisat värde vid årets slut	30 326 986	31 228 903
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	9 000 000	9 000 000
Summa	124 400 000	124 400 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 300 189	233 647
-Omklassificeringar		1 066 542
	1 300 189	1 300 189
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 179 721	-114 736
-Omklassificeringar		-1 034 697
-Årets avskrivning	-62 133	-30 288
	-1 241 854	-1 179 721
Redovisat värde vid årets slut	58 335	120 468

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets investeringar	46 250	-
Redovisat värde vid årets slut	46 250	-

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	296 635	254 012
Summa	296 635	254 012

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	1,60	2025-03-01	2 835 000	2 865 000
Handelsbanken	1,13	2024-12-30	2 707 094	2 783 086
Handelsbanken	4,95	Rörlig 3 mån	3 000 000	4 722 500
Handelsbanken	1,15	2024-06-30	3 820 000	3 860 000
Summa			12 362 094	14 230 586

Nästa års amortering beräknas uppgå till	221 992
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	9 083 110
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 835 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	887 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 252 134

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 620 300	31 620 300
Summa	31 620 300	31 620 300

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	9 909	8 081
Personalens källskatt	15 656	13 899
Redovisningskonto för moms	172 332	111 725
Övrigt	-	1 224
Summa	197 897	134 929

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	532 133	622 474
Upplupna räntekostnader	8 500	17 258
Övriga upplupna kostnader	290 019	275 998
Summa	830 652	915 730

Underskrifter

Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering

.....
Bertil Flinck

.....
Per Gunnar Pettersson

.....
Irene Löving

.....
Thomas Sjösten

.....
Ewa Tempelman

.....
Trpe Kuzmanovski

.....
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Ida Eriksson-Quick
Av föreningen valda revisorer

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malinsbo i Södertälje, org.nr. 715600-0528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malinsbo 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 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. 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 Malinsbo 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 överträdelse 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

Ida Quick
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