



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Samsö

# Dokument till Föreningsstämman 11 juni 2024

Dagordning  
Årsredovisning 2023  
Revisionsberättelse 2023  
Valberedningens förslag  
Motion och Proposition



# HSB Brf Samsös föreningsstämma

Datum/tid: tisdag, 2024-06-11 kl. 19:00

Plats: Träfflokalen

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter.
19. Val av revisor/er och suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. (Propositioner och motioner)
- 23.1 Motion från Kerstin Störtebecker och Anette Englund angående *Utveckling och bevarandet av miljöstugan Brf Samsö*
- 23.2 Proposition angående *EL-bilsladdning i Brf Samsö*
24. Föreningsstämmans avslutande.



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Samsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Samsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3904 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 13	1976-03-18	1978
Kastrup Nr 14	1976-03-18	1978
Kastrup Nr 15	1976-03-18	1978

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
131	garageplatser	0
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 594
85	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	334
2	Bostadsrätter i eget förvar (hyrs som gruppboende)	167
<b>Totalt 468 objekt</b>		<b>18 095</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 78 st 2 rok, 99 st 3 rok, 28 st 4 rok, 6 st 5 rok, 7 st 6 rok, 3 st 7 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Parissay	Ordförande	2021-05-24	
Anders Wiktorsson	Ledamot	2017-05-24	
Kerstin Wedlin	Ledamot	2019-06-05	
Zahra Rostami	Ledamot	2017-05-24	
Sorina Vulelici	Ledamot	2000-06-05	
Agron Nanaj	Ledamot	2018-06-05	
Omid Abouei	Ledamot	2017-05-24	
Johan Palme	Ledamot	2019-06-05	2023-06-20
Johan Lundberg	Ledamot	2021-10-04	2023-06-20
Mohammed Ekk	Ledamot	2022-07-01	
Sabina Avsharova	Ledamot	2023-10-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mohammed Ekk, Agron Nanaj, Eva Parissay, Sara Rostami och Sorina Vulelici.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Wedlin, Eva Parissay, Sorina Vulelici, Omid Abouei, Johan Palme och Mohammed Ekk.

Revisorer har varit: Gert Eric Lindqvist med Ulrika Strömstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sigyn Ohlsson, Anna Plog och Olle Sandberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%. För 2024 höjdes avgiften med 25%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-29.

## Inriktningsbeslut om stambyte

Under en längre tid har föreningen haft höga försäkringskostnader på grund av vattenskadekostnader som orsakats av läckande vattenledningar och stammar som uppnått sin tekniska livslängd. Föreningen riskerade på grund av detta att bli utförsäkrade. Efter genomförd statusbesiktning tog styrelsen inriktningsbeslutet att ett stambyte och en våtrumsrenovering bör ske. I samband med att vi tog inriktningsbeslutet om stambyte insåg vi att detta är ett stort paket där styrelsen och medlemmar måste känna sig trygga. Till vår hjälp har vi anlitat HSB Projekt & Fastighetsutveckling.

### Strategisk förvaltning

Vi såg att vi även behöver hjälp med finansiering, underhållsplanering samt ekonomisk- och verksamhetsanalys. För detta har vi tecknat kontrakt med HSB Strategisk Förvaltning.

Våra fastigheter kommer att bli besiktigade någon gång mellan april-maj 2024, och vi har som mål att presentera den nya underhållsplanen för medlemmarna innan sommaren.

Nästa verksamhetsanalys och 10-årig prognos kommer att göras efter sommaren 2024, när den nya underhållsplanen är färdig. Vi kommer då ha all information vi behöver. Vi har också hunnit längre i processen för stambytet, så analysen kommer även att ligga till grund för eventuell justering av lagd plan för avgifter.

All nyupplåning ingår i det nya avtalet, så vi kommer även ha ett stort stöd när det blir dags att ta upp lån till stambytet.

### Fastighetsförsäkring

Vi har även tecknat ny fastighetsförsäkring. Efter offertjämförelse valde styrelsen att anta offerten från Folksam HSB. Folksam HSB:s försäkringslösning gav bäst utfall sett till kombinationen av premie och villkor.

Samtliga försäkringsbolag som erbjuder försäkringsskydd för bostadsrättsföreningar tillfrågades. Protector HSB och Folksam HSB lämnade offert. De försäkringsbolag som valde att inte lämna offert var: Trygg-Hansa, If, Länsförsäkringar, Brandkontoret, Written och Nordeuropa. De bolag som avstod från att lämna offert har hänvisat till lönsamhetsproblem i deras kundportfölj, föreningen skadehistorik eller ålder på fastighetens installationer t ex vattenledningar, tät- och ytskikt i badrum.

### Fasadarbeten

Yttre fasadrenovering av terrasshusen 16 och 28 har pågått hela året. Renoveringen har omfattat terrassbjälklag, dränering och sockel. Även förskolan har fått ny dränering. Fasadlagningar har utförts där putsen har släppt.

### Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

#### Genomfört planerat underhåll under verksamhetsåret

- Renoverat terrasshusens lokala skador enligt statusbesiktning 2021.
- Genomfört statusbesiktning och utredning av våtrum och stammar för vatten och avlopp.

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

#### Framtida underhåll

- Stambyte
- Byte av värmesystemet

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 322 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	26	72	66	122	155
Skuldsättning, kr/kvm	4 159	4 159	3 050	2 768	2 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 276	4 276	3 132	2 842	2 842
Räntekänslighet, %	7	8	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	232	233	216	187	193
Årsavgifter, kr/kvm	624	552	540	540	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	75	76	76	77
Totala intäkter, kr/kvm	781	721	709	733	685
Nettoomsättning, tkr	13 766	12 990	12 541	12 394	12 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-896	-266	-1 900	310	1 590
Soliditet, %	15	15	21	24	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband och kabel-tv avgiften ingår.**

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 25%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 742 800	0	0	1 742 800
Upplåtelseavgifter, kr	3 024 800	0	0	3 024 800
Underhållsfond, kr	807 085	0	323 045	1 130 130
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 574 685</b>	<b>0</b>	<b>323 045</b>	<b>5 897 730</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 622 136	-266 176	-323 045	9 032 915
Årets resultat, kr	-266 176	266 176	-896 270	-896 270
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 355 960</b>	<b>0</b>	<b>-1 219 315</b>	<b>8 136 645</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 930 645</b>	<b>0</b>	<b>-896 270</b>	<b>14 034 375</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 663 000 kr samt ianspråktagande skett med 339 955 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 355 960
Årets resultat, kr	-896 270
Reservation till underhållsfond, kr	-663 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	339 955
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 136 645</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 136 645</b>



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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 766 313	12 988 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	343 911	1 591
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>14 110 224</b>	<b>12 990 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 000 729	-10 967 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 913	-457 925
Personalkostnader	Not 6	-306 759	-328 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 022 159	-1 048 325
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 818 560</b>	<b>-12 802 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 291 664</b>	<b>188 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 209	30 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 248 143	-484 926
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 187 934</b>	<b>-454 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-896 270</b>	<b>-266 176</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-896 270</b>	<b>-266 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-896 270</b>	<b>-266 176</b>

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31 2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	60 865 158	61 887 317
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	27 334 702	10 724 102
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 199 860</b>	<b>72 611 419</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar****88 200 360 72 611 919****Omsättningstillgångar***Varulager m.m.*

Bostadsrätter	Not 12	15 200	15 200
<b>Summa Varulager m.m.</b>		<b>15 200</b>	<b>15 200</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		135 369	14 156
Aktuell skattefordran		0	7 332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 088 790	21 805 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	214 280	1 621 638
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 438 438</b>	<b>23 448 316</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 15	313 176	898 481
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>313 176</b>	<b>898 481</b>

**Summa Omsättningstillgångar****5 766 814 24 361 997****Summa Tillgångar****93 967 174 96 973 916**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 767 600

4 767 600

Fond för yttre underhåll

1 130 130

807 085

*Summa Bundet eget kapital***5 897 730****5 574 685***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 032 915

9 622 136

Årets resultat

-896 270

-266 176

*Summa Fritt eget kapital***8 136 645****9 355 960****Summa Eget kapital****14 034 375****14 930 645****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

40 000 000

40 000 000

*Summa Långfristiga skulder***40 000 000****40 000 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

35 100 000

35 100 000

Leverantörsskulder

1 137 188

630 729

Skatteskulder

10 098

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

36 998

220 471

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 648 515

6 092 071

*Summa Kortfristiga skulder***39 932 799****42 043 271****Summa Skulder****79 932 799****82 043 271****Summa Eget kapital och skulder****93 967 174****96 973 916**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 291 664	188 270
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 022 159	1 048 325
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 022 159</b>	<b>1 048 325</b>
Erhållen ränta	60 209	30 480
Erlagd ränta	-2 358 566	-177 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>15 466</b>	<b>1 089 507</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 292 422	-245 225
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 000 049	3 118 584
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-707 627</b>	<b>2 873 359</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-692 162</b>	<b>3 962 866</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 610 600	-11 075 652
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 610 600</b>	<b>-11 075 652</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	20 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17 302 761</b>	<b>12 887 213</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22 697 385</b>	<b>9 810 172</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 394 624</b>	<b>22 697 385</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 822 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 473 099	9 693 372
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	502 860	503 880
	Hyror lokaler	797 464	734 975
	Hyror garage och parkeringsplatser	946 600	953 600
	Parkeringsavgifter	910 257	930 376
	Hyror förråd	127 300	127 200
	Övriga primära intäkter	111 680	107 534
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 869 260</b>	<b>13 050 937</b>
	Avgiftsbortfall	-73 800	-60 700
	Hysesbortfall	-29 147	-1 480
	<i>Summa</i>	<b>-102 947</b>	<b>-62 180</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 766 313</b>	<b>12 988 757</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	199 556	0
	Erhållna bidrag samt övriga intäkter	144 355	1 591
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>343 911</b>	<b>1 591</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-902 897	-1 314 468
	Snö och halk-bekämpning	-166 303	-97 363
	Reparationer	-1 097 050	-1 093 014
	Planerat underhåll	-339 955	-517 373
	Försäkringsskador	-1 004 950	-496 196
	El	-694 941	-931 864
	Uppvärmning	-2 742 834	-2 664 906
	Vatten	-757 002	-614 786
	Sophämtning	-571 804	-585 158
	Fastighetsförsäkring	-1 158 350	-1 053 446
	Kabel-TV och bredband	-513 817	-515 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-482 471	-465 041
	Förvaltningsavtalskostnader	-566 556	-600 381
	Övriga driftkostnader	-1 797	-17 745
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-11 000 729</b>	<b>-10 967 671</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 900	-1 115
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 744	-21 555
	Administrationskostnader	-123 096	-103 624
	Extern revision	-28 625	-26 000
	Konsultkostnader	0	-128 581
	Medlemsavgifter	-72 220	-72 220
	Föreningsverksamhet	-7 478	-7 960
	Övriga förvaltningskostnader	-199 850	-96 870
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-488 913</b>	<b>-457 925</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-241 874	-253 576
	Revisionsarvode	-11 550	-9 450
	Övriga arvoden	0	-9 735
	Sociala avgifter	-53 135	-55 197
	Pensionskostnader och förpliktelser	-200	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-306 759</b>	<b>-328 158</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 887	1 609
	Ränteintäkter HSB bunden placering	41 433	9 398
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 889	19 473
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>60 209</b>	<b>30 480</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 247 477	-482 650
	Övriga räntekostnader	-666	-2 276
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 248 143</b>	<b>-484 926</b>



Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 479 115	65 720 699
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 305 600	21 305 600
	Årets investeringar	0	758 416
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>87 784 715</b>	<b>87 784 715</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 897 398	-24 849 074
	Årets avskrivningar	-1 022 159	-1 048 325
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-26 919 557</b>	<b>-25 897 398</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>60 865 158</b>	<b>61 887 317</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
	<i>Summa</i>	<b>226 681 000</b>	<b>226 681 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 406 800	82 341 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>110 406 800</b>	<b>82 341 400</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 724 102	406 866
	Årets investeringar	16 610 600	10 317 236
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>27 334 702</b>	<b>10 724 102</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Bostadsrätter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bostadsrätter</i>		
	Lägenhetsnummer 226 och 227	15 200	15 200
	<i>Summa Bostadsrätter</i>	<b>15 200</b>	<b>15 200</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	5 081 448	21 798 904
Skattekonto	7 342	6 286
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 088 790</b>	<b>21 805 190</b>

<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 280	1 621 638
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>214 280</b>	<b>1 621 638</b>

<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

SBAB	313 176	898 481
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>313 176</b>	<b>898 481</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-02	5 100 000	0
Stadshypotek AB	4,57%	2024-06-28	30 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-12-30	20 000 000	0
Swedbank	3,85%	2025-09-25	20 000 000	0
			<b>75 100 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	40 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 100 000
Kortfristig del	35 100 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,18%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,46%	2024-09-02	5 100 000	0
Stadshypotek AB	4,57%	2024-06-28	30 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-12-30	20 000 000	0
Swedbank	3,85%	2025-09-25	20 000 000	0
			<b>75 100 000</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 100 000
Kortfristig del	35 100 000

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-47 151	25 165
Källskatt	3 465	46 576
Övriga kortfristiga skulder	80 684	148 730
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>36 998</b>	<b>220 471</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 503 915	1 181 954
Upplupna räntekostnader	212 452	322 875
Övriga upplupna kostnader	1 932 148	4 587 242
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 648 515</b>	<b>6 092 071</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samsö i Stockholm, org.nr. 716416-3904

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samsö i Stockholm 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 Samsö i Stockholm 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Gert Erik Lindqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**EVA PARISSAY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:06:52



**ANDERS WIKTORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:07:12



**KERSTIN WEDLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:54:46



**AGRON NANAJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:12:02



**SORINA VULETICI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 12:32:39



**ZAHRA ROSTAMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:23:49



**OMID ABOUEI**

**Ledamot**

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



**MOHAMMED EKK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:34:28



**SABINA AVSHAROVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:53:50



**GERT ERIC LINDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:41:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:50:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GERT ERIC LINDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:37:48



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:49:34



HSB - där möjligheterna bor

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

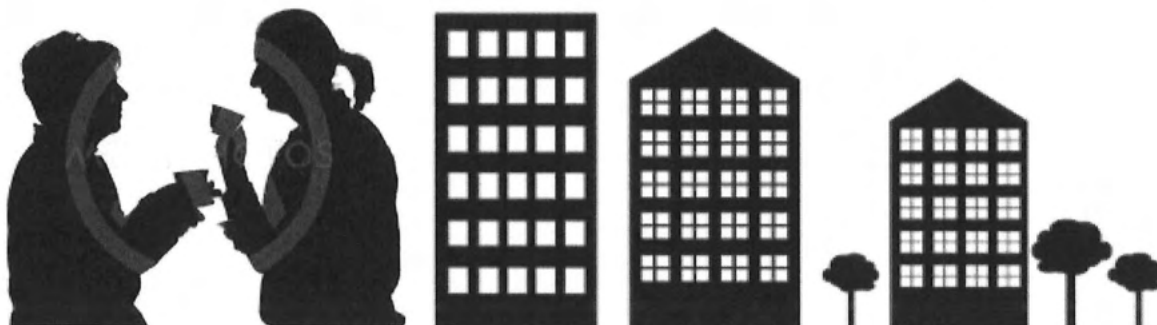
### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.





# Valberedningens förslag till Samsö brfs årsstämma 2024



## 1) Valberedningens förslag till val av styrelse:

Valberedningen föreslår **omval** på två års mandattid av:

Muhammed Ekk, Köpenhamngatan 10  
Agron Nanaj, Köpenhamngatan 22  
Eva Parissay, Köpenhamngatan 28  
Sara Rostami, Köpenhamngatan 26

Kerstin Wedlin, Omid Abovei och Sabina Avsharova sitter kvar ytterligare 1 år på befintliga mandat

## 2) Valberedningens förslag till val av revisorer:

Valberedningen föreslår **omval** på ett års mandattid av:  
Gert Eric Lindqvist (ordinarie), Köpenhamngatan 28

Valberedningen föreslår **nyval** på ett års mandattid av:  
Bengt-Erik Karlsson (suppleant), Köpenhamngatan 28

Denna typ av revisor kallas ofta föreningsrevisor men i våra stadgar står det revisor.  
HSB utser en professionell revisor i vårt fall är det i nuläget Bo Revision.

## 3) Valberedningens förslag till arvoden:

Styrelsen: 5,5 prisbasbelopp att disponera för arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i föreningen

Revisorer: 0,22 prisbasbelopp

Valberedning: 0,22 prisbasbelopp

### *Kommentar*

Prisbasbeloppet år 2024 beräknas till 57 300.

Då blir

5,5 prisbasbelopp = 315 150

0,22 prisbasbelopp = 12 606



## **Motion angående utveckling och bevarandet av miljöstugan Brf Samsö**

Syftet med vår miljöstuga:

Tanken är att vi tillsammans hjälps åt att bidra till ett mer hållbart samhälle genom återvinning

Behovet är stort speciellt för alla som inte har tillgång till bil för att köra till återvinningscentralerna.

Allt bygger på att vi bara slänger rätt saker enligt miljöstugans anvisningar. Detta för att slippa de enorma kostnaderna som det blir för att transportera bort t.ex tvättmaskiner, spisar kylskåp, stora möbler, bildäck, målarfärg, och annat kemiskt avfall mm. Dessa pengar behöver vi använda till viktigare saker i vår förening.

Prova nya lösningar

Dispensen för återvinning av matavfall gick ut vid årsskiftet 2023/2024 därför måste vi så snart som möjligt ordna detta. Alla fastighetsägare är skyldiga att tillhandahålla plats för matavfallet som hämtas av kommunen. Därför är det viktigt att behålla och utveckla miljöstugan.

Vårt förslag är att:

Tillgången till miljöstugan reduceras tillfälligt, alla nyckelbrickor spärras under en provperiod. Då man har en bemannad inlämning av avfallet. Vår tanke är att vi hjälps åt vid tillfällena t.ex styrelsemedlemmar och övriga frivilliga medlemmar.

Att styrelsen kallar medlemmarna till ett möte angående utvecklingen och bevarandet av miljöstugan.

Kerstin Störtebecker

Annette Englund

Köpenhamngatan 26

## Styrelsens svar

Styrelsen håller med om att syftet med miljöstugan är att bidra till ett hållbart samhälle genom återvinning, samt att det ska vara enkel att återvinna och göra rätt.

Styrelsen har upphandlat ett nytt kameraövervakningssystem. I det nya övervakningssystemet ingår två kameror och inspelningsutrustning. Med den nya utrustningen kommer det bli tydligare bilder och säkrare synkronisering med systemet för inloggning.

Kamerorna kommer att installeras på insidan av miljöstugan. För bevakning utanför miljöstugan är regelverket ett annat. Ändamålet att övervaka måste väga tyngre än den enskildes intresse att inte bli övervakad. Det måste vara nödvändigt att filma dygnet runt.

I samband med att ny teknik installeras kommer skyltningen ses över. En tydlig prislista med avgifter som debiteras bostadsrättsinnehavaren för bortforsling av t ex kyl och frys, skrymmande föremål och däck.

Den obligatoriska insamlingen av matavfall är framflyttad till kvartal 2 2025 för anläggningar som den vi har här i Kista. Eftersom anläggningen är av den typ som kan komma att ingå i den sorteringsanläggning som Stockholms Vatten och Avlopp bygger har alla föreningar i Kista kommit överens om att vänta med insamlandet av matavfall tills att vi vet mer.

Styrelsen har inga resurser att bemanna miljöstugan och bedömer att ett nytt kamerasystem med tillhörande prislista och konsekvensbeskrivning är en mer hållbar åtgärd för bättre avfallshantering.

### ***Styrelsens förslag till stämmobeslut:***

Att motionen ska anses som besvarad.

## **Proposition: EL-bilsladdning i Brf Samsö**

Styrelsen vill erbjuda elbilsladdning i garage utan att belasta föreningen. Genom att installera elbilsladdare i garaget kan man höja värdet på bostäderna samt öka medvetandet och efterfrågan på miljövänliga alternativ till konventionella drivmedel.

Genom att låta entreprenören dra fram kablaget kostnadsfritt och låta medlemmarna beställa och hyra sina egna elbilsladdare, behöver föreningen inte bekosta någon installation. På så sätt kan föreningen erbjuda en extra tjänst till medlemmarna utan att det belastar föreningens ekonomi. Abonnemanget för elbilsladdare kan när som helst sägas upp av brukaren med en månads uppsägningstid och det är ett av många alternativ som marknaden erbjuder idag.

Fördelarna med att erbjuda elbilsladdning i garage är många. Förutom att det kan höja värdet på bostäderna och bidra till mer hållbara boendialternativ, så kan det också vara en marknadsföringsfördel för föreningen. Genom att vara en del av den gröna omställningen och erbjuda miljövänliga alternativ, kan föreningen locka fler intressenter och skapa ett mer hållbart och medvetet samhälle med tanke på regeringens mål att arbeta mot ett fossiliserat Stockholm år 2030.

Att erbjuda elbilsladdning i garage är en investering för framtiden. Genom att bidra till en mer hållbar miljö och samtidigt öka värdet på bostäderna, kan föreningen vara med och skapa en mer hållbar och miljövänlig framtid för alla.

Det finns flera föreningar som har installerat elbilsladdare i sina garage med liknande förutsättningar som våra. Genom att samarbeta och dra nytta av deras erfarenheter kan vi säkerställa att vår installation blir smidig och effektiv då kan vi även ta del av andras kunskaper och erfarenheter för att göra en väl genomtänkt och hållbar installation som gynnar både oss och miljön.

Det är heller inte möjligt att ha elbilsladdning på utomhusparkeringen vid tunnelbanan, eftersom föreningens el-centraler finns i garagen K16 och K28. En lösning kan vara att omvandla några avgiftsbelagda platser till förhyrda platser för att möjliggöra installation av elbilsladdare. Genom att erbjuda laddningsmöjligheter kan föreningen främja hållbara transportalternativ och underlätta för medlemmarna att använda elbilar. Att ha tillgång till elbilsladdning kan underlätta för medlemmarna i föreningen som väljer att köra elbil. Genom att erbjuda laddningsmöjligheter visar föreningen att man tar ansvar för att främja hållbart resande och miljövänliga alternativ. Endast genom att erbjuda laddningsmöjligheter för elbilar kan föreningen underlätta för medlemmarna att välja miljövänliga alternativ.

### ***Styrelsens förslag till stämmobeslut:***

Att vi starta upp arbetet med att identifiera den bästa metoden att hantera frågan under bästa lämpliga tiden.

