



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF ÖSTERGÅRDEN

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 Östergården i Södertälje, 715600-1476 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 Geten 1, Sveagatan 15-19, byggdes år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. Bostadsrättsstillägg för föreningens medlemmar ingår inte. Styrelseansvarsförsäkring har tecknats hos Volante.

Bostäder och lokaler

Samtliga 72 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 389 kvm. Föreningen upplåter 7 förrådslokaler med hyresrätt. I föreningens fastigheter finns 10 garageplatser, 25 parkeringsplatser och 1 MC-plats, som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Else Eklöf	Ordförande
Kent Pihl	Vice ordförande, ledamot
Anette Högvist	Sekreterare, ledamot
Bo Appelgren	Ledamot
Susanna Isaksson	Ledamot
Göran Gustavsson	Ledamot
Håkan Svahn	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Britt Mari Hedström, samt Lena Zozulyak revisor från Borevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-05-24. Vid stämman beslutades att införa HSB Normalstadgar 2023. Ärendet behandlas en andra gång vid ordinarie föreningsstämma 2024.

02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 4 % från och med 2024-01-01.

Föreningen har under året gjort en större investering i nya avloppsrör, dagvattenrör och golvbrunnar i källarplan i hus 15. Under 2022 gjordes motsvarande investering i hus 17. Därutöver har mindre underhållsåtgärder gjorts såsom målning av linjemarkeringar för parkeringsplatser och nya stosar till avluftningsrör.

Framtida underhåll av fastigheten

Fastighetsbesiktning gjordes 2023-04-14 som underlag till uppdatering av underhållsplanen. Behov av ett antal mindre underhållsåtgärder noterades. Renovering av tak, fasader och balkonger samt installation av nya hissar finns i underhållsplanen för de kommande åren. Den exakta tidplanen för dessa investeringar har inte bestämts.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen hade 83 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 5 medlemmar och avgått 4 medlemmar. *08*

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 902	206 088	7 548 390	2 882 348	949 854
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Uttag ur yttre fond			-140 156	140 156	
Balanseras i ny räkning				949 853	-949 854
Årets resultat					677 569
Vid årets utgång	147 902	206 088	7 448 234	3 932 357	677 569

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	4 254 214	4 310 555	4 036 884	3 986 485	3 951 951
Årets resultat	677 569	949 854	358 845	866 972	926 385
Kassaflöde	3 695	-1 444 319			
Soliditet %	52	49	45	49	46
Likviditet %	180	164	217	416	287
Snittränta lån den 31/12 %	2,6	2,4	1,2	1,3	1,1
Räntekänslighet %	2,7	2,9	3,1	2,7	2,7
Årsavgift i kr/ kvm	900	874	874	857	857
Skuldsättning i kr/ kvm	2 431	2 558	2 727	2 292	2 346
Sparande i kr/ kvm	320	362	284	365	320
Energikostnad i kr/ kvm	244	218			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

07

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	3 932 357
Årets resultat	677 569
Reservation till underhållsfond	-50 000
lansspråktagande av underhållsfond	146 225
Summa	<u>4 706 151</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 706 151
-------------------------	-----------

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *02*

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	4 146 743	4 029 414
Övriga rörelseintäkter	3	107 471	281 141
Summa rörelseintäkter		4 254 214	4 310 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 159 651	-2 058 651
Övriga externa kostnader	5	-306 059	-273 179
Underhåll enligt plan	6	-146 225	-140 156
Personalkostnader och arvoden	7	-106 418	-115 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-580 997	-499 279
Övriga rörelsekostnader		-	-73 367
Rörelseresultat		954 864	1 150 180
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 230	14 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 525	-214 396
Resultat efter finansiella poster		677 569	949 854
Årets resultat		677 569	949 854

02

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	21 508 508	21 262 686
		<u>21 508 508</u>	<u>21 262 686</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 509 008</u>	<u>21 263 186</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 562
Övriga fordringar		19 208	99 535
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 268 076	2 264 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 132	94 792
		<u>2 406 416</u>	<u>2 463 310</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	149	109
Summa omsättningstillgångar		<u>2 406 565</u>	<u>2 463 419</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 915 573</u>	<u>23 726 605</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 902	147 902
Fond för yttre underhåll		7 448 234	7 548 390
Upplåtelseavgifter		206 088	206 088
		<u>7 802 224</u>	<u>7 902 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 932 357	2 882 348
Årets resultat		677 569	949 854
		<u>4 609 926</u>	<u>3 832 202</u>
Summa eget kapital		<u>12 412 150</u>	<u>11 734 582</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 803 000	9 039 101
		<u>4 803 000</u>	<u>9 039 101</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 866 101	2 190 000
Leverantörsskulder		200 321	173 827
Skatteskulder		27 654	16 967
Övriga kortfristiga skulder	12	5 284	15 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	601 063	556 179
		<u>6 700 423</u>	<u>2 952 922</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 915 573</u>	<u>23 726 605</u>

02

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		677 569	949 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		580 998	572 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 258 567	1 522 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		60 548	-19 256
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		71 399	-286 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 390 514	1 216 762
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-826 819	-1 921 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-826 819	-1 921 081
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-560 000	-740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-560 000	-740 000
Årets kassaflöde		3 695	-1 444 319
Likvida medel vid årets början		2 264 530	3 708 849
Likvida medel vid årets slut		2 268 225	2 264 530

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

02

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tillämpning 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 och som underhållsfonden därmed kan tas i anspråk för.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 950 124	3 834 912
Hyror, förråd	19 850	17 830
Hyror, garage	39 626	40 128
Hyror, p-platser	55 170	55 080
Hyror, föreningslokal	18 320	20 850
Hyror, förbrukningsavgifter, el	3 656	467
Hyror, antenn- och arealhyra	39 531	33 479
Hyresbortfall	-726	-1 960
Återbäring från HSB Södertälje	-	9 797
Övriga intäkter	21 192	18 831
Summa	4 146 743	4 029 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	29 088	-
Ersättning från försäkringsbolag	78 383	281 141
Summa	107 471	281 141

02

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	155 355	96 929
Fastighetsskötsel	393 373	415 638
Försäkringar	81 783	81 533
Kabel-tv/ bredband	51 938	52 035
Kommunal fastighetsavgift	123 658	118 618
Löpande underhåll	125 323	251 172
Försäkringsärende	134 470	20 252
Sophantering	165 003	153 757
Uppvärmning	725 769	685 348
Vatten och avlopp	189 383	174 799
Övriga driftskostnader	13 596	8 570
Summa	2 159 651	2 058 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	203 049	175 747
Kontorsmaterial och trycksaker	11 000	12 062
Medlemsavgift HSB	26 600	26 600
Pantförskrivningsavgifter	6 300	3 861
Revisionsarvoden	11 875	15 375
Telefoni	7 169	4 680
Underhållsplan	22 940	22 632
Överlåtelseavgifter	8 873	3 605
Övrigt	8 253	8 617
Summa	306 059	273 179

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme	-	140 156
Bostäder	17 437	-
Tak	128 788	-
Summa	146 225	140 156

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	90 880	96 635
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 538	15 558
Övriga personalkostnader	-	1 550
Summa	106 418	115 743

02

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2096.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1977

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	30 590 582	26 203 349
Ingående anskaffningsvärden mark	169 920	169 920
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	258 603	
Årets investering byggnader	826 819	4 791 053
Årets investering markanläggningar		258 603
Årets avyttringar och utrangeringar		-403 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 845 924	31 019 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 756 419	-9 587 594
Årets avskrivningar	-580 997	-499 279
Årets avyttringar och utrangeringar		330 454
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 337 416	-9 756 419
Redovisat värde vid årets slut	21 508 508	21 262 686
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	340 000	340 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	585 000	585 000
Summa	67 725 000	67 725 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	106 172	81 783
Övriga förutbetalda kostnader	12 960	13 009
Summa	119 132	94 792

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	21	21
Kassa	128	88
Summa	149	109

02

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,32	2024-11-20	4 336 101	4 436 101
Nordea Hypotek	4,99	2024-01-20	1 030 000	1 450 000
Nordea Hypotek	3,20	2027-05-19	5 303 000	5 343 000
Summa			10 669 101	11 229 101
Nästa års amortering beräknas uppgå till			500 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 366 101	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 803 000	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			2 500 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 169 101	

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 439 000	24 439 000
Summa	24 439 000	24 439 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	1 576	5 353
Personalens källskatt	3 708	10 596
Summa	5 284	15 949

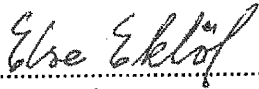
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	357 145	332 258
Upplupna arvodeskostnader	26 960	-
Upplupna räntekostnader	37 681	35 244
Övriga upplupna kostnader	179 277	188 677
Summa	601 063	556 179

02

Underskrifter

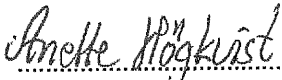
Södertälje den 28/2-24



Else Eklöf



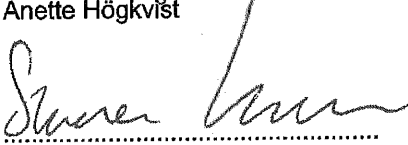
Kent Pihl



Anette Högvist



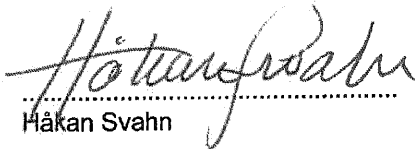
Bo Appélgren



Susanna Isaksson

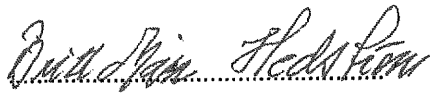


Göran Gustafsson

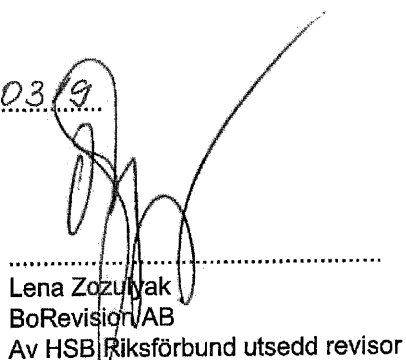


Håkan Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20240319



Britt Mari Hedström
Av föreningen vald revisor



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergården i Södertälje, org.nr. 715600-1476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Mari Hedström
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.

