



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF EKHAMRA

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 Ekhamra i Södertälje, 715600-2136 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 4 som byggdes år 1972, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

#### Bostäder och lokaler

Totalt finns 119 lägenheter varav 118 är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 8 260 kvm, samt 1 är en hyreslägenhet på 63 kvm. I föreningen finns en föreningslokal på 35 kvm, ett hobbyrum på 8 kvm, en vicevärdsexpedition på 14 kvm, en vekstadslokal på 12 kvm för föreningens behov samt cykelrum på 65 kvm. Föreningen har 10 förråd som upplåts med hyresrätt. Föreningen disponerar 37 garage och 40 p-platser som hyrs ut till medlemmarna.

#### Styrelse

Dan Björklund	Ordförande
Kim Svensk	Ledamot, Sekreterare
Aino Kindströmmér	Ledamot
Anna Wideén	Ledamot
Berith Lindqvist	Ledamot
Sonya Celebioglu	HSB-ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Carin Sandberg, samt en revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund

#### Valberedning

Valberedningen består av Marianne Holmlund Karlbom som ordförande och Ingrid Svensk som ledamot.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 15 maj 2023.

#### Anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd. *of*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 17 nov 2023.

### Årets utförda åtgärder

Under verksamhetsåret har en av föreningens tvättstugor utrustats med ytterligare en tvättmaskin vidare har torkskåpet i tvättstuga bytts ut och ersatts med två torkskåp.  
Efter vattenskada i föreningslokalen har golven bytts ut och toaletten har målats om.  
Dagvattenbrunn har installerats och ny asfalt har anlagts utanför föreningslokalen.  
Träden vid trottoaren har ansats så att inte gatlamporna ljus försvinner i trädkronorna.  
Vidare har staketet runt låghuset kompletterats och ventilationsrengöring är utförd.

### Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 2% inför 2024.

### Medlemsinformation

Under året har 16 överlåtelser skett. Föreningen hade 153 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År
Fönster	2027
Stammar	2028
EI	2028
Fasad	2029
Värme	2033
Yttertak	2038
Ventilation	2039
Hissar	2048

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Bundet eget kapital</b>				
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 381 500	8 035 762	5 329 197	1 282 816
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		1 000 000	-1 000 000	
Uttag ur yttre fond		-461 271	461 271	
Balanseras i ny räkning			1 282 816	-1 282 816
Årets resultat				1 352 740
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 381 500</b>	<b>8 574 491</b>	<b>6 073 284</b>	<b>1 352 740</b>

02



## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	6 989 451	5 987 661	5 973 466	5 915 828	5 895 197
Årets resultat	1 352 740	1 282 816	1 439 830	1 736 237	1 717 405
Årets kassaflöde	699 759	1 593 624	2 060 869	928 776	-93 435
Soliditet %	94	90	93	93	91
Likviditet %	779	442	582	446	286
Årsavgift i kr/ kvm	644	644	644	637	637
Sparande i kr/ kvm	246	250	288	272	281
Energikostnad i kr/ kvm	195	138	135	142	150

**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 och el delat med total boyta och lokalyta. \*From år 2022 inkluderas vatten i beräkningen.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 073 285
Årets resultat	1 352 740
Summa	<u>7 426 025</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-337 529
Överföring till yttre fond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	6 763 554
	<u>7 426 025</u>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>	<i>1</i>		
Nettoomsättning	<i>2</i>	6 989 451	5 987 661
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 989 451	5 987 661
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	<i>3</i>	-4 469 477	-3 303 440
Övriga externa kostnader	<i>4</i>	-410 155	-395 620
Underhåll enligt plan	<i>5</i>	-337 529	-461 271
Personalkostnader och arvoden	<i>6</i>	-225 168	-212 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 058	-358 922
<b>Rörelseresultat</b>		1 174 064	1 255 833
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178 676	27 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-757
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 352 740	1 282 816
<b>Årets resultat</b>		1 352 740	1 282 816

02

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	9 429 016	9 723 408
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	34 225	68 450
		<u>9 463 241</u>	<u>9 791 858</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 463 741</u>	<u>9 792 358</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		154	208
Övriga fordringar	9	362 809	216 546
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 241 354	7 541 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	464 621	284 761
		<u>3 068 938</u>	<u>8 043 110</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Placeringskonto HSB Södertälje		6 000 000	-
		<u>6 000 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	15 000	15 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 083 938</u>	<u>8 058 110</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 547 679</u>	<u>17 850 468</u>

07

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 381 500	1 381 500
Fond för yttre underhåll		8 574 491	8 035 762
		9 955 991	9 417 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 073 285	5 329 197
Årets resultat		1 352 740	1 282 816
		7 426 025	6 612 013
<b>Summa eget kapital</b>		17 382 016	16 029 275
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		259 239	315 840
Skatteskulder		15 417	11 638
Övriga kortfristiga skulder	12	51 821	49 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	839 186	1 443 787
		1 165 663	1 821 193
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		18 547 679	17 850 468

02



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 352 740	1 282 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		373 057	358 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 725 797</b>	<b>1 641 738</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-326 069	-115 955
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-655 528	730 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>744 200</b>	<b>2 256 393</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-44 441	-662 769
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-44 441</b>	<b>-662 769</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>699 759</b>	<b>1 593 624</b>
Likvida medel vid årets början		7 556 595	5 962 971
Likvida medel vid årets slut		8 256 354	7 556 595 <i>07</i>

## 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.

Markanläggningar och inventarier skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 316 360	5 316 360
Hyor, bostäder	96 000	8 000
Hyor, förråd	12 000	12 125
Hyor, garage	156 600	157 975
Hyor, P-platser	102 780	106 760
Elavgifter	261 228	278 483
Elprisstöd	162 993	-
Försäkringsersättning	847 516	47 600
Återbäring från HSB Södertälje	-	28 013
Övriga intäkter	33 974	32 345
<b>Summa</b>	<b>6 989 451</b>	<b>5 987 661</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	721 140	355 774
Fastighetsskötsel	622 694	504 536
Försäkringar	184 590	152 554
Försäkringsärende	808 471	372 295
Kabel-tv/ bredband	216 115	215 574
Kommunal fastighetsavgift	201 922	193 663
Löpande underhåll	242 236	201 056
Sophantering	250 697	160 418
Uppvärmning	906 277	837 006
Vatten och avlopp	272 936	247 237
Övrigt	42 399	63 327
<b>Summa</b>	<b>4 469 477</b>	<b>3 303 440</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning	273 936	243 729
Föreningsverksamhet	4 713	47 438
Föreningsstämma/ styrelsemöte	12 792	7 405
Kreditupplysningar	6 001	313
Kontorsmaterial och trycksaker	989	917
Medlemsavgift HSB	40 400	40 400
Pantförskrivningsavgifter	12 388	8 203
Postbefordran	9 280	500
Revisionsarvoden	17 175	12 500
Telefoni	-	5 129
Överlåtelseavgifter	28 245	13 213
Övrigt	4 236	15 873
<b>Summa</b>	<b>410 155</b>	<b>395 620</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation	138 179	85 360
Tvättstuga	199 350	-
Målningsarbeten	-	327 313
Asfaltering	-	48 598
<b>Summa</b>	<b>337 529</b>	<b>461 271</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	105 800	105 400
Arvode, föreningsvald revisor	2 200	2 200
Arvode, vicevärd	54 265	47 750
Löner till anställda	19 485	29 400
Övriga arvoden	1 400	1 400
Sociala avgifter	38 368	26 425
Övriga personalkostnader	3 650	-
<b>Summa</b>	<b>225 168</b>	<b>212 575</b>

02



## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 241 624	15 558 055
Ingående anskaffningsvärden mark	1 139 000	1 139 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	598 366	598 366
Årets investering, byggnader	44 441	683 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 023 431</b>	<b>17 978 990</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 255 582	-7 930 885
Årets avskrivningar	-338 833	-324 697
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 594 415</b>	<b>-8 255 582</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 429 016</b>	<b>9 723 408</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 317 000	1 317 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	125 000	125 000
<b>Summa</b>	<b>126 442 000</b>	<b>126 442 000</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	395 636	395 636
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>395 636</b>	<b>395 636</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-327 186	-292 961
Årets avskrivning enligt plan	-34 225	-34 225
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-361 411</b>	<b>-327 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 225</b>	<b>68 450</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	361 003	216 546
Övriga	1 806	-
<b>Totalt</b>	<b>362 809</b>	<b>216 546</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränteintäkt	171 195	-
Försäkring	223 353	184 590
Övriga förutbetalda kostnader	70 073	100 171
<b>Summa</b>	<b>464 621</b>	<b>284 761</b>

07



### Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	10 606	8 844
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	5 292	5 292
Personalens källskatt	19 973	19 843
Övrigt	15 950	15 949
<b>Summa</b>	<b>51 821</b>	<b>49 928</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	555 344	540 397
Upplupen kostnad, ombyggnation	-	612 500
Övriga upplupna kostnader	283 842	290 890
	<b>839 186</b>	<b>1 443 787</b>

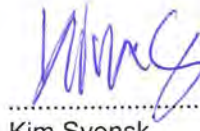
02

## Underskrifter

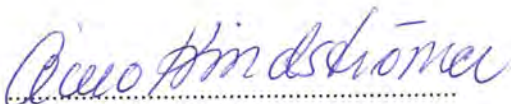
Södertälje den 19/2 -24



Dan Björklund



Kim Svensk



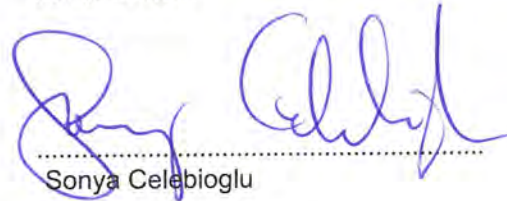
Aino Kindströmer



Anna Wideén



Berith Lindqvist

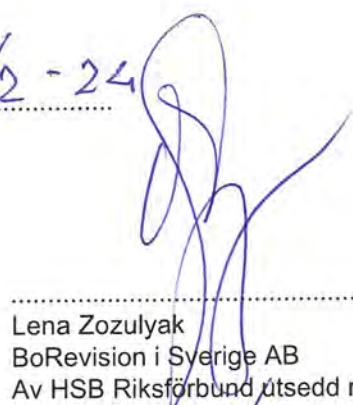


Sonya Celebioglu

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/2 -24



Carin Sandberg  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

1/03-2024

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhamra i Södertälje, org.nr. 715600-2136

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhamra 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 revisors sed 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.

02



## 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 Ekhamra 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 11/03/2024

Lena Zozulyak  
BoRevision / Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Sandberg  
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](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)