



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF TRATTEN

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:s Brf Tratten i Södertälje, 715600-1294, 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 Tratten 3, byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 25 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och den totala bostadsytan 1 261 kvm. Föreningen har 3 lokaler med hyresrätt, yta 254,5 kvm, 1 lokal med bostadsrätt, yta 54 kvm. Under året har en lokal varit upplåten med hyresrätt. På föreningens fastigheter finns totalt 9 parkeringsplatser, varav 8 st hyrs ut till medlemmar och 1 används som gästparkering.

#### Styrelse

Dan Matsson	Ordförande
Mikael Hartonen	Ledamot/sekreterare
David Durmaz	Ledamot
Ronnie Strand	Ledamot
Stefan Sand	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Jörgen Stoor, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

#### Valberedning

Valberedningen består av Dan Matsson sammankallande och Mikael Hartonen.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-21.

#### Anställda

Dan Matsson, ordförande, har även rollen som förvaltare och vicevärd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

### Årets planerade underhåll

Inget planerat underhåll under året.

### Årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 5 % inför 2024.

Beroende på ökade kostnader i allmänhet för värme, vatten och el har föreningen sett över ekonomin i föreningen för att långsiktigt säkerställa en rimlig årlig avgiftshöjning.

Till detta kommer ett högt allmänt ränteläge som direkt påverkar föreningens ekonomi.

### Medlemsinformation

Inga överlåtelser har skett under året. Föreningen hade 29 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

#### Byggnadskomponent

Antaganden gjorda 2024

År

Översyn av dörrar till källare, vind samt entréportar avseende dörrstängare och lås

2024

Värme

2030

El

2030

Stammar

2041

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	23 995	1 680 793	1 202 533	-136 740
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		73 000	-73 000	
Uttag ur yttre fond		-50 129	50 129	
Balanseras i ny räkning			-136 740	136 740
Årets resultat				-170 920
<b>Vid årets utgång</b>	<b>23 995</b>	<b>1 703 664</b>	<b>1 042 922</b>	<b>-170 920</b>

### Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 414 563	1 199 862	1 179 634	1 262 652	1 228 979
Årets resultat	-170 920	-136 740	4 262	-259 674	235 187
Årets kassaflöde	31 473	208 218			
Soliditet %	32	31	36	35	91
Likviditet %	114	106	217	162	782
Snittränta lån den 31/12 %	5,3	2,9	1,1	1,1	-
Räntekänslighet %	6	6,8	6,1	6,2	-
Årsavgift i kr/ kvm	691	658	639	632	632
Skuldsättning i kr/ kvm	3 324	3 612	3 138	3 170	-
Sparande i kr/ kvm	27	77	127	5	169
Energikostnad i kr/ kvm	286	245			

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

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

### Upplysning angående årets förlust

Årsavgiften tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning. Däremot täcker årsavgiften föreningens likvidpåverkande poster såsom amorteringar samt rörelse- och finansiella kostnader.

För att möta ökade kostnader har årsavgifterna höjts med 5 % fr o m 2024. Dessutom kommer intäkterna för hyreslokalerna öka fr o m 2024 pga ett nytecknat lokalhyresavtal. Omförhandling och därmed förlängning av befintligt lokalhyresavtal har gjorts. Även hyran för parkeringsplatserna har höjts inför 2024.

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 042 922
Årets resultat	-170 920
Summa	<u>872 002</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	56 000
Balanseras i ny räkning	<u>816 002</u>
	872 002

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	1 301 033	1 199 862
Övriga rörelseintäkter	3	113 530	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 414 563</u>	<u>1 199 862</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-838 277	-696 191
Övriga externa kostnader	5	-136 079	-133 350
Underhåll enligt plan	6	-	-50 129
Arvoden och personalkostnader	7	-160 897	-143 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 965	-207 965
<b>Rörelseresultat</b>		<u>65 345</u>	<u>-30 988</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		536	3 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 801	-109 516
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-170 920</u>	<u>-136 740</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-170 920</u>	<u>-136 740</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	7 718 102	7 932 067
		<u>7 718 102</u>	<u>7 932 067</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 718 602</u>	<u>7 932 567</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		44	44
Övriga fordringar		1 463	9 085
Avräkningskonto HSB Södertälje		424 136	844 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 423	49 870
		<u>481 066</u>	<u>903 662</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>481 066</u>	<u>903 662</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 199 668</u>	<u>8 836 229</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 995	23 995
Fond för yttre underhåll		1 703 664	1 680 793
		<u>1 727 659</u>	<u>1 704 788</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 042 922	1 202 533
Årets resultat		-170 920	-136 740
		<u>872 002</u>	<u>1 065 793</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 599 661</u>	<u>2 770 581</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 217 000	5 669 000
Leverantörsskulder		66 955	40 484
Skatteskulder		6 203	4 453
Övriga kortfristiga skulder	11	17 398	17 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	292 451	334 314
		<u>5 600 007</u>	<u>6 065 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 199 668</u>	<u>8 836 229</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-170 920	-136 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		213 964	207 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>43 044</b>	<b>71 225</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 069	-872
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 640	137 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 473</b>	<b>208 218</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-720 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-720 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	800 000
Amortering av lån		-452 000	-56 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-452 000</b>	<b>744 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-420 527</b>	<b>232 218</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>844 663</b>	<b>612 445</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>424 136</b>	<b>844 663</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	870 948	829 512
Årsavgifter, lokaler	26 964	28 059
Hyror, lokaler	338 976	300 372
Hyror, P-platser	30 450	28 800
Elstöd	8 575	
Återbäring från HSB	-	2 933
Övriga aviserade intäkter	25 120	10 186
<b>Summa</b>	<b>1 301 033</b>	<b>1 199 862</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringserättningar	113 530	-
<b>Summa</b>	<b>113 530</b>	<b>-</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	47 396	31 355
Fastighetsskötsel	38 501	37 282
Försäkringar	40 430	48 771
Kabel-tv/ bredband	53 486	44 001
Kommunal fastighetsavgift	69 365	67 615
Löpande underhåll	28 674	1 378
Försäkringsärende	111 093	75 000
Sophantering	36 626	34 052
Uppvärmning	321 840	300 492
Vatten och avlopp	79 968	52 453
Övriga driftskostnader	10 898	3 792
<b>Summa</b>	<b>838 277</b>	<b>696 191</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	88 332	87 151
Föreningsstämma/ styrelsemöte	9 527	3 193
Kreditupplysningar	625	625
Medlemsavgift HSB	12 800	12 800
Pantförskrivningsavgifter	-	2 413
Postbefordran	2 100	120
Revisionsarvoden	12 225	13 700
Underhållsplan	7 336	7 236
Överlåtelseavgifter	-	6 021
Övriga förvaltningskostnader	3 134	91
<b>Summa</b>	<b>136 079</b>	<b>133 350</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll föregående år	-	50 129
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>50 129</b>

#### Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	26 215	17 675
Arvode, vicevärd	86 400	86 400
Arvode, föreningsvald revisor	3 200	3 360
Ersättning vicevärd telefon och milersättning	5 619	2 590
Sociala avgifter	39 463	36 390
Justering tidigare års uppbokningar	-	-3 200
<b>Summa</b>	<b>160 897</b>	<b>143 215</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 601 769	8 881 769
Ingående anskaffningsvärden mark	47 000	47 000
Årets investering byggnader		720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 648 769</b>	<b>9 648 769</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 716 702	-1 508 738
Årets avskrivningar	-213 965	-207 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 930 667</b>	<b>-1 716 702</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 718 102</b>	<b>7 932 067</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 650 000	1 650 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
<b>Summa</b>	<b>22 364 000</b>	<b>22 364 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	55 423	49 870
<b>Summa</b>	<b>55 423</b>	<b>49 870</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31	
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	
Handelsbanken	3,19	2023-01-09	4 875 000
Handelsbanken	0,86	2023-01-30	794 000
Handelsbanken	5,29	2024-01-11	4 825 000
Handelsbanken	4,99	2024-02-02	392 000
<b>Summa</b>	<b>5 217 000</b>	<b>5 669 000</b>	
Nästa års amortering beräknas uppgå till	50 000		
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 167 000		
	5 217 000		
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000		
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 967 000		

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 725 000	5 725 000
<b>Summa</b>	<b>5 725 000</b>	<b>5 725 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 263	2 262
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	10 129	10 129
Personalens källskatt	2 160	2 160
Övrigt	2 846	2 846
<b>Summa</b>	<b>17 398</b>	<b>17 397</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	121 311	116 081
Upplupna arvoden och sociala avg	43 350	34 660
Upplupna räntekostnader	58 117	36 992
Övriga upplupna kostnader	69 673	146 581
	<b>292 451</b>	<b>334 314</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Dan Matsson

.....  
Mikael Hartonen

.....  
David Durmaz

.....  
Ronnie Strand

.....  
Stefan Sand

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

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

.....  
Jörgen Stoor  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tratten i Södertälje, org.nr. 715600-1294

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tratten 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 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 Tratten i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Jörgen Stoor  
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)