



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF JASMINEN

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 Jasminen i Södertälje, 715600-0320 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 Jasminen 4 med gatuadress Åsvägen 10-16 och Gröna gatan 1 A-B, vilka bebyggdes under år 1949 - 1951. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 99 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6 430 kvm. Föreningen upplåter 8 lokaler med hyresrätt med lokalytan 481 kvm. Föreningen upplåter även 3 förråd med hyresrätt med lokalytan 44 kvm. Föreningen har 71 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Charlotta Tempelman	Ordförande
Marko Karppinen	Ledamot, vice ordförande
Jonas Fransson	Ledamot, sekreterare
Carina Wiberg	Ledamot
Staffan Eller	Ledamot
Rikard Thorgren	Ledamot
Johan Eklund	Ledamot
Martin Brusewitz	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Per Bernerson och Tomas Snellman som suppleant, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Eva Laszlo, sammankallande, samt Annika Ängefjord.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma avhölls 2023-09-13.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare, Per Lindström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes mellan 2023-10-03--2023-10-10.

Årets underhåll

Ny ventilation till lokalerna på Gröna gatan.

Förbättringsåtgärder för ventilationen efter utförd OVK.

Slipning och lackning av entrédörrar på Åsvägen.

Nya säkerhetsdörrar i källaren på Gröna gatan.

Årets investering

Trätrappan mellan Åsvägen 14 och Gröna gatan är utbytt.

Laddboxar till två ytterligare laddplatser.

Fasad- och balkongreoveringen har påbörjats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6 % inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelse skett. Föreningen hade 121 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter är uppskattningar och kan komma att förändras

Åtgärd

År

Fasad och nya balkonger

2024-2025

Finansieras med nya lån

Renovering av ytskikt i tvättstuga på Åsvägen 16

2024

Finansieras av egna medel

Förutom ovanstående åtgärder så håller föreningen på att se över parkeringssituationen för att på sikt kunna erbjuda fler ladd- och parkeringsplatser.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	139 643	4 806 437	1 009 866	-849 981	342 714
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			513 000	-513 000	
Uttag ur yttre fond			-493 836	493 836	
Balanseras i ny räkning				342 714	-342 714
Årets resultat					184 840
Vid årets utgång	139 643	4 806 437	1 029 030	-526 431	184 840

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	5 696 823	5 310 129	5 209 322	5 107 275	4 761 550
Årets resultat	-184 840	342 714	-133 672	263 858	-57 037
Årets kassaflöde	158 052	986 692			
Soliditet %	29	29	28	31	30
Likviditet %	176	196	204	176	67
Snittränta lån den 31/12 %	3,1	2,1	1,1	1,1	1,2
Räntekänslighet %	2,4	2,5	2,7	2,4	2,5
Årsavgift i kr/ kvm	736	708	694	664	645
Skuldsättning i kr/ kvm	1 602	1 638	1 688	1 441	1 517
Sparande i kr/ kvm	102	188	151	164	147
Energikostnad i kr/ kvm	312	283			

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 länestocken 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.

Uppllysning angående årets förlust

Årsavgiften tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket under året har medfört en förlust. Bokföringsmässig avskrivning påverkar inte föreningens likviditet. Årsavgiften täcker föreningens likvidpåverkande poster såsom amorteringar samt rörelse- och finansiella kostnader.

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-526 431
Årets resultat	-184 840
Summa	-711 271

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-400 284
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	585 000
Balanserat utgående resultat	-895 987
Summa	-711 271

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

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	5 552 292	5 310 129
Övriga rörelseintäkter	3	144 531	-
Summa rörelseintäkter		<u>5 696 823</u>	<u>5 310 129</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 429 499	-2 875 234
Övriga externa kostnader	5	-726 675	-622 503
Underhåll enligt plan	6	-400 284	-493 836
Personalkostnader och arvoden	7	-503 044	-328 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 412	-484 923
Rörelseresultat		<u>140 909</u>	<u>505 172</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 026	14 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 775	-177 437
Resultat efter finansiella poster		<u>-184 840</u>	<u>342 714</u>
Årets resultat		<u>-184 840</u>	<u>342 714</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 484 198	14 652 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	191 767	121 527
		<u>14 675 965</u>	<u>14 773 856</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar HSB Riksförbund		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 676 465</u>	<u>14 774 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 746	1 864
Övriga fordringar		37 053	25 255
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 947 363	3 490 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	196 309	182 538
		<u>2 182 471</u>	<u>3 700 548</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering		1 000 000	-
		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 182 471</u>	<u>3 700 548</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 858 936</u>	<u>18 474 904</u>

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		139 643	139 643
Upplåtelseavgifter		4 806 437	4 806 437
Fond för yttre underhåll		1 029 030	1 009 866
		<u>5 975 110</u>	<u>5 955 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-526 431	-849 981
Årets resultat		-184 840	342 714
		<u>-711 271</u>	<u>-507 267</u>
Summa eget kapital		<u>5 263 839</u>	<u>5 448 679</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 288 035	11 140 325
		<u>6 288 035</u>	<u>11 140 325</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 854 290	354 340
Leverantörsskulder		347 375	381 155
Skatteskulder		12 204	18 592
Övriga kortfristiga skulder	12	107 155	55 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	986 038	1 076 077
		<u>6 307 062</u>	<u>1 885 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 858 936</u>	<u>18 474 904</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-184 840	342 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		496 413	484 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		311 573	827 636
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 450	-53 840
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-78 790	212 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 333	986 692
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-398 521	-395 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-398 521	-395 094
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-352 340	-352 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-352 340	-352 340
Årets kassaflöde		-543 528	239 258
Likvida medel vid årets början		3 490 891	3 251 633
Likvida medel vid årets slut		2 947 363	3 490 891

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 1589 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	4 733 004	4 551 036
Hyror, förråd	12 400	6 000
Hyror, lokaler	269 143	315 120
Hyror, parkeringar	178 880	179 940
Elavgifter	228 265	226 811
Elstöd	110 425	
Övriga intäkter	20 175	22 767
Återbäring, HSB Södertälje	-	8 455
Summa	5 552 292	5 310 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	144 531	-
Summa	144 531	-

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	514 485	482 734
Fastighetsskötsel	191 633	169 870
Försäkringar	133 736	110 526
Kabel-tv/ bredband	213 312	214 394
Kommunal fastighetsavgift	178 601	153 668
Löpande underhåll	122 935	111 855
Försäkringsärende	269 985	-
Skattereduktion såld el	-18 000	-
Sophantering	107 665	102 757
Uppvärmning	1 351 118	1 296 832
Vatten och avlopp	307 549	204 960
Övriga driftskostnader	56 480	27 638
Summa	3 429 499	2 875 234

Not 5 Övriga externa rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	213 534	236 031
Konsultarvoden	41 450	-
Kontorsmaterial	2 407	11 412
Medlemsavgift HSB	34 700	34 700
Pantförskrivningsavgifter	6 045	5 790
Revisionsarvoden	18 089	11 740
Underhållsplan	9 207	9 109
Vicevärd/ förvaltare	369 862	306 159
Överlåtelseavgifter	13 914	4 813
Övriga förvaltningskostnader	17 467	2 749
Summa	726 675	622 503

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation lokalerna	104 800	
Måleriarbeten entrédörrar	55 959	
Dörrar och lås	90 920	
Ventilation	35 077	
UH utvändigt	31 000	
Elinstallationer	82 528	
Planerat underhåll föregående år	-	493 836
Summa	400 284	493 836

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	55 767	44 010
Arvode, föreningsvald revisor	3 715	3 550
Arvode, valberedning	8 520	8 520
Löner till anställda	240 353	196 903
Arbetsgivaravgifter	111 726	75 478
Uttagsskatt anställd fastighetsskötare	75 533	-
Övriga personalkostnader	7 430	-
Summa	503 044	328 461

Not 8 Byggnader och mark

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1950

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 106 456	24 832 889
Ingående anskaffningsvärden mark	304 194	304 194
Årets investering byggnader	-	273 567
Årets investering markanläggningar	328 281	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 738 931	25 410 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 758 321	-10 273 398
Årets avskrivningar	-496 412	-484 923
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 254 733	-10 758 321
Redovisat värde vid årets slut	14 484 198	14 652 329
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 502 000	59 502 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 144 000	1 144 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	30 621 000	30 621 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	985 000	985 000
Summa	92 252 000	92 252 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	121 527	-
Tillkommande under året	70 240	121 527
Redovisat värde vid årets slut	191 767	121 527

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	135 642	133 736
Övriga förutbetalda kostnader	60 667	48 802
Summa	196 309	182 538

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,24	2023-01-18	-	2 738 375
Nordea Hypotek	2,68	2023-01-24	-	2 000 000
Nordea Hypotek	3,34	2023-03-13	-	2 000 000
Nordea Hypotek	2,12	2024-01-16	2 153 825	2 235 165
Nordea Hypotek	1,35	2024-01-17	2 346 125	2 521 125
Nordea Hypotek	4,01	2026-01-21	6 642 375	
Summa			11 142 325	11 494 665

Nästa års amortering	354 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	4 499 950
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 288 035
	11 142 325

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 417 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 370 625

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 822 000	12 822 000
Summa	12 822 000	12 822 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	20 897	20 897
Lagstadgade sociala avgifter	6 630	5 058
Personalens källskatt	4 025	2 869
Moms	70 827	22 136
Övrigt	4 776	4 776
Summa	107 155	55 736

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	486 705	464 440
Upplupna räntekostnader	66 880	37 020
Upplupna arvoden	75 432	56 080
Upplupna sociala avg	19 864	12 338
Övriga upplupna kostnader	337 156	506 199
	986 037	1 076 077

Underskrifter

Via digital signering

.....

Charlotta Tempelman

.....

Marko Karppinen

.....

Jonas Fransson

.....

Carina Wiberg

.....

Staffan Eller

.....

Rikard Thorgren

.....

Johan Eklund

.....

Martin Brusewitz

.....

Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....

Per Bernerson
Av föreningen vald revisor

.....

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Södertälje, org.nr. 715600-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen 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 Jasminen 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Per Bernerson
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.

