



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF KAKTUSEN

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 Kaktusen i Södertälje, 716416-7533 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 Kaktusen 1, vilken byggdes år 1981, i vilken man upplåter radhus. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkrings AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

Bostäder och lokaler

Samtliga 46 radhus är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4672 kvm. Föreningen har en kvarterslokal på 40 kvm. Varje bostadsrätt disponerar över 1 garageplats. 1 garage används som förråd av föreningen. Föreningen hyr ut 26 parkeringsplatser till medlemmar och har 5 st. gästparkeringsplatser.

Styrelse

Patrik Ingemansson	Ordförande
Anita Karlsson Ytterberg	Ledamot, Vice ordförande
Anders Ekenlöv	Ledamot, Sekreterare
Millie Lindroth	Ledamot
Bell Chawshin	Ledamot
Mats Levin	Ledamot
Aida Baydono	Ledamot
Håkan Svahn	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Britt-Marie Andersson, Rouba Basis och Hülya Sinemli.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-31.
Extra stämma avhölls 2023-08-31, där beslut togs att anta HSB normalstadgar 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-09-16 samt 2023-10-14.

Årets åtgärder

Byte av panel samt målning av fasad.
Översyn av fönster utfördes.
Ny undercentral har installerats.
OVK utförd, påvisade brister av vissa fläktar som återfinns i planerade åtgärder.
Underhåll av utebelysning och gemensamma eluttag utförd.
Taköversyn samt kontroll av vattenavrinning utförd och åtgärder med hänsyn till kontroll är utförda.
Ny parkeringsgrind installerad.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 3% inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen hade 75 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År	Belopp
Åtgärda bristfälliga fläktar enl OVK	2024	100 Tkr
Sanera garage pga mögel	2024	300 Tkr
Schakta tomt	2024	150 Tkr
Fönster	2024	30 Tkr
Återställa skyddsrum	2024-2025	110 Tkr
Värmesystem	2024-2025	ca 2 milj

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	1 180 500	3 165 369	3 660 039	75 270
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		90 000	-90 000	
Uttag ur yttre fond		-72 483	72 483	
Balanseras i ny räkning			75 270	-75 270
Årets resultat				-96 348
Vid årets utgång	1 180 500	3 182 886	3 717 792	-96 348

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	3 767 686	3 649 487	3 593 796	3 539 139	3 464 897
Årets resultat	-96 348	75 270	571 850	789 538	528 995
Årets kassaflöde	563 252	-604 216	1 656 052	-1 883 669	67 350
Soliditet %	32	32	32	33	30
Likviditet %	220	232	237	66	189
Snittränta lån den 31/12 %	1,6	1,8	1	0,9	1
Räntekänslighet %	4,4	4,4	3,6	2,2	1,7
Årsavgift i kr/ kvm	781	781	770	758	744
Skuldsättning i kr/ kvm	3 445	3 476	3 503	3 006	3 071
Sparande i kr/ kvm	171	147	276	272	206
Energikostnad i kr/ kvm	217	183			

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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.
*exkl eventuella relaterade intäkter

Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Årsavgiften höjs inför 2024 för att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader kommande år.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 717 792
Årets resultat	-96 348
Summa	3 621 444

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-318 512
Överföring till yttre fond	86 000
Balanseras i ny räkning	3 853 956
	3 621 444

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>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 767 686	3 649 487
Summa rörelseintäkter		3 767 686	3 649 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 321 568	-2 373 537
Övriga externa kostnader	4	-274 889	-280 148
Underhåll enligt plan	5	-318 512	-72 483
Personalkostnader och arvoden	6	-106 834	-131 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-615 361	-536 719
Rörelseresultat		130 522	254 648
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 866	12 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 736	-191 526
Resultat efter finansiella poster		-96 348	75 270
Årets resultat		-96 348	75 270

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	7	22 478 085	22 680 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1	13 127
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>22 478 086</u>	<u>22 693 446</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 478 586</u>	<u>22 693 946</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 362	57 673
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 480 880	1 917 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 631	634 646
		<u>1 676 873</u>	<u>2 609 947</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringskonto HSB Södertälje		1 000 000	-
		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 676 873</u>	<u>2 609 947</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 155 459</u>	<u>25 303 893</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		1 180 500	1 180 500
Fond för yttre underhåll		3 182 886	3 165 369
		<u>4 363 386</u>	<u>4 345 869</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 717 792	3 660 039
Årets resultat		-96 348	75 270
		<u>3 621 444</u>	<u>3 735 309</u>
Summa eget kapital		<u>7 984 830</u>	<u>8 081 178</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 740 141	16 096 278
		<u>11 740 141</u>	<u>16 096 278</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 356 137	144 680
Leverantörsskulder		166 960	80 522
Skatteskulder		53 787	37 669
Övriga kortfristiga skulder	12	379 086	387 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	474 518	476 419
		<u>5 430 488</u>	<u>1 126 437</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 155 459</u>	<u>25 303 893</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-96 348	75 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		575 346	536 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		478 998	611 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		496 325	-579 887
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		92 594	15 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 067 917	47 694
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-400 000	-528 400
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		40 015	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-359 985	-528 400
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-144 680	-123 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-144 680	-123 510
Årets kassaflöde		563 252	-604 216
Likvida medel vid årets början		1 917 628	2 521 844
Likvida medel vid årets slut		2 480 880	1 917 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,7 %. Maskiner, inventarier, verktyg och installationer skrivs av med 20 % 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.

Kassaflyde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för småhuset och tillhörande tomtmark.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 650 256	3 650 256
Återbäring från HSB Södertälje	-	5 017
Avsättning till inre fond	-66 084	-66 084
Elprisstöd	31 134	-
Försäkringsersättning	90 976	-
Hyror, P-platser	48 284	46 700
Hyror, förbrukningsavgifter (el, vatten, värme)	346	-
Övriga intäkter	12 774	13 598
Summa	3 767 686	3 649 487

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	167 537	91 714
Fastighetsskötsel	164 170	183 641
Försäkringar	106 245	90 796
Försäkringsärende	436 651	666 672
Kommunal fastighetsavgift	427 202	408 204
Löpande underhåll	40 973	35 336
Sophantering	104 420	101 026
Uppvärmning	594 438	551 946
Vatten och avlopp	253 447	209 723
Brandskydd	3 094	18 476
Övrigt	23 391	16 003
Summa	2 321 568	2 373 537

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	173 166	156 879
Föreningsverksamhet	20 931	27 047
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 775	3 753
Konsultarvoden	703	6 188
Kreditupplysningar	1 875	1 250
Kontorsmaterial och trycksaker	3 788	2 911
Medlemsaktiviteter	-	1 079
Medlemsavgift HSB	18 800	18 800
Pantförskrivningsavgifter	4 200	2 414
Postbefordran	3 450	-
Revisionsarvoden	12 500	11 500
Kabel-tv/ bredband (avser föreningslokalen)	5 262	5 008
Underhållsplan Online	7 920	7 816
Överlåtelseavgifter	6 563	2 398
Förbrukningsinventarier	2 712	27 050
Övriga förvaltningskostnader	2 148	1 465
Övrigt	8 096	4 590
Summa	274 889	280 148

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättstuga	19 122	-
Ventilation	31 913	-
Byggnader utvändigt	196 845	-
EI	56 356	-
Gård	14 276	-
Föregående års UH	-	72 483
Summa	318 512	72 483

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	75 350	65 250
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Arvode, vicevärd	-	30 000
Övriga arvoden	6 000	7 500
Arbetsgivaravgifter	23 484	24 427
Övriga personalkostnader	-	2 775
Summa	106 834	131 952

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2100.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1981

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 862 108	24 862 108
Ingående anskaffningsvärden mark	4 725 255	4 725 255
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	3 493 154	2 964 754
Årets investering byggnader	400 000	-
Årets investering markanläggningar	-	528 400
Årets avyttringar och utrangeringar	-208 182	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 272 335	33 080 517
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 400 198	-9 881 600
Årets avskrivningar	-562 220	-518 598
Årets avyttringar och utrangeringar	168 168	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 794 250	-10 400 198
Redovisat värde vid årets slut	22 478 085	22 680 319
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	42 126 000	42 126 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	25 346 000	25 346 000
Summa	67 472 000	67 472 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	360 824	360 824
Utgående anskaffningsvärde	360 824	360 824
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-347 697	-334 571
Årets avskrivning enligt plan	-13 126	-13 126
Utgående avskrivning enligt plan	-360 823	-347 697
Utgående redovisat värde	1	13 127

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	381 442	381 854
Avskrivningar på markanläggningar	180 777	136 744
Avskrivningar på maskiner och inventarier	13 126	18 121
Förlust vid utrangering av UC	40 016	-
Totalt	615 361	536 719

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bidrag laddstolpar	-	528 400
Övriga förutbetalda kostnader	129 631	106 246
Summa	129 631	634 646

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank	0,88	2024-12-20	4 211 457	4 211 457
Swedbank	0,99	2025-05-23	6 555 000	6 555 000
Swedbank	1,10	2026-09-25	1 963 791	2 023 791
Swedbank	3,26	2027-08-25	3 366 030	3 450 710
Summa			16 096 278	16 240 958

Nästa års amortering beräknas uppgå till 144 680
 Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 4 211 457
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 740 141

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 723 400
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 15 372 878

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 354 400	20 354 400
Summa	20 354 400	20 354 400

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 242	10 983
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	351 589	363 664
Personalens källskatt	15 255	12 500
Summa	379 086	387 147

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	319 960	292 820
Upplupna räntekostnader	16 129	16 541
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 429	167 058
Summa	474 518	476 419

Underskrifter

Via digital signering

.....
Patrik Ingemansson

.....
Aida Baydono

.....
Mats Levin

.....
Bell Chawshin

.....
Anders Ekenlöv

.....
Millie Lindroth

.....
Anita Karlsson Ytterberg

.....
Håkan Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Lena Dalebrant
Av föreningen vald revisorer

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaktusen i Södertälje, org.nr. 716416-7533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaktusen 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaktusen 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 trygghande 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 provar 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

Lena Dalebrant
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.

