



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF KLINTONIA

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 Klintonia i Södertälje, 715600-0411 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 Gullvivan 2, som byggdes år 1954-55, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Värdeår är 1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3 761 kvm. Föreningen har en lokal med den totala lokalytan 88 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 48 parkeringsplatser och 6 förråd som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäst.

#### Styrelse

Goran Zec	Ordförande
Linnéa Sundstén	Ledamot, Vice ordförande, Sekreterare
Christer Johansson	Ledamot
Lisa Öster	Ledamot
Mustafa Pasic	Ledamot
Svante Omberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Marjaleena Mylly, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Föreningens valberedning består av styrelsen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-08.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 2023-01-01 och ytterligare 3 % från och med 2024-01-01.

En lägenhet har drabbats av en större vattenskada under året. Försäkringsbolaget har via fastighetsförsäkringen ersatt hela skadan efter avdrag för standardförbättringar och självrisk. Föreningen har med egna medel bekostat stambyte i den aktuella lägenheten.

Obligatorisk ventilationskontroll av hela fastigheten har genomförts. Åtgärder till en total kostnad om ca 336 tkr har gjorts i syfte att återställa ventilationen till godkänd nivå. Hela utgiften redovisas som investering i bokslutet för 2023 och skrivs av på 10 år. Befintlig ventilationskomponent består före 2023 års ersättningsinvestering av två delar. Den äldsta delen är helt avskriven och utangeras i sin helhet. Den kvarvarande delen av komponenten ventilation utangeras med 10 % med en förlust om 104 tkr som belastar 2023 års resultat.

Förutom åtgärder föranledda av ventilationskontrollen har ett flertal underhållsåtgärder genomförts i olika delar av fastigheten. En tvättmaskin och frånluftsfläkt har bytts ut, balkonger har försetts med fågelskydd, en odlingsyta har renoverats och åtgärder för att uppdatera brandskyddet i fastigheten har vidtagits.

Under våren organiserades en städdag för föreningens medlemmar. Utemöbler målades och föreningslokalen städades.

Två av tre lånedelar omsattes under 2023 till räntor som är ca 4 procentenheter högre än tidigare. Räntekostnaderna har ökat med ca 100 tkr jämfört med 2022. I början av 2024 omsattes den återstående lånedelen till en ränta som är ca 3 procentenheter högre än tidigare. Strategin är att med hjälp av korta bindningstider dra nytta av en eventuell nedgång av låneräntan på marknaden.

## Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett.

Föreningen hade 78 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 2 medlemmar och utträtt 2 medlemmar.

## Framtida underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll. Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder för 2024. Resultatet från fastighetsbesiktningen 2023-04-28 bekräftar att det främst är mindre skador/brister som ska åtgärdas. En väsentlig rekommendation från besiktningen är att hålla delar av golvet i källarplanet under uppsikt för eventuella läckage från liggande stammar. En översyn av underhållsplanen ska göras vid budgetarbetet för 2025. Styrelsen diskuterar lämplig tidpunkt för framförallt byte av fönster, men också ett byte av låssystem.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	145 846	219 769	5 321 823	6 419 830	30 024
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			10 000	-10 000	
Uttag ur yttre fond			-325 226	325 226	
Balanseras i ny räkning				30 025	-30 025
Årets resultat					-516 713
<b>Vid årets utgång</b>	<b>145 846</b>	<b>219 769</b>	<b>5 006 597</b>	<b>6 765 081</b>	<b>-516 714</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	4 275 133	3 873 386	3 642 643	4 228 988	3 596 936
Årets resultat	-516 713	30 025	489 183	399 525	994 818
Årets kassaflöde	273 356	423 082			
Soliditet %	42	44	43	41	40
Likviditet %	248	392	321	224	189
Snittränta lån den 31/12 %	3,1	1,1	1,1	1,1	1
Räntekänslighet %	4,2	4,4	4,5	4,5	4,5
Årsavgift i kr/ kvm	934	916	916	916	916
Skuldsättning i kr/ kvm	3 874	3 936	4 001	4 066	4 040
Sparande i kr/ kvm	191	261	331	305	396
Energikostnad i kr/ kvm	226	236			

**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 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 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 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 vid förlust

Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen är lågt belånad och kan ta upp lån för större insatser utan väsentlig negativ påverkan på den finansiella ställningen. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	6 765 081
Årets resultat	-516 713
Reservation till underhållsfond	-10 000
lanspråktagande av underhållsfond	495 968
<b>Summa</b>	<b>6 734 336</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **6 734 336**

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>	<b>1</b>		
Nettoomsättning	2	3 654 332	3 624 440
Övriga rörelseintäkter	3	620 801	248 946
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 275 133</b>	<b>3 873 386</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 802 558	-2 262 072
Övriga externa kostnader	5	-402 776	-392 376
Underhåll enligt plan	6	-495 968	-325 226
Personalkostnader och arvoden	7	-67 223	-64 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 489	-648 224
Övriga rörelsekostnader		-103 754	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-247 635</b>	<b>181 289</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 332	13 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 410	-164 382
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-516 713</b>	<b>30 025</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-516 713</b>	<b>30 025</b>

## 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	24 089 659	24 507 697
		<u>24 089 659</u>	<u>24 507 697</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 090 159</u>	<u>24 508 197</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		336 260	352 936
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 603 876	2 904 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	819 999	180 046
		<u>3 760 135</u>	<u>3 437 206</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 760 135</u>	<u>3 437 206</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 850 294</u>	<u>27 945 403</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		145 846	145 846
Upplåtelseavgifter		219 769	219 769
Fond för yttre underhåll		5 006 597	5 321 823
		<u>5 372 212</u>	<u>5 687 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 765 081	6 419 830
Årets resultat		-516 713	30 025
		<u>6 248 368</u>	<u>6 449 855</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 620 580</u>	<u>12 137 293</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 702 270	7 142 848
		<u>3 702 270</u>	<u>7 142 848</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 208 720	8 005 642
Leverantörsskulder		47 982	131 395
Övriga kortfristiga skulder	11	64 859	63 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 205 883	464 779
		<u>12 527 444</u>	<u>8 665 262</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 850 294</u>	<u>27 945 403</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		-516 713	30 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		754 243	648 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>237 530</b>	<b>678 249</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-623 278	-216 027
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		659 104	-39 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>273 356</b>	<b>423 082</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-336 204	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-336 204</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-237 500	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-237 500</b>	<b>-250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-300 348</b>	<b>173 082</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 904 224</b>	<b>2 731 142</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 603 876</b>	<b>2 904 224</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,8 %.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 512 196	3 443 256
Hyror, lokaler	49 800	49 800
Hyror, p-platser	86 735	86 340
Hysesbortfall	-1 210	-560
Återbäring från HSB Södertälje	-	37 219
Övriga intäkter	6 811	8 385
<b>Summa</b>	<b>3 654 332</b>	<b>3 624 440</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	22 321	-
Försäkringsersättning	598 480	248 946
<b>Summa</b>	<b>620 801</b>	<b>248 946</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	99 009	155 167
Fastighetsskötsel	515 361	440 656
Försäkringar	131 819	85 597
Kabel-tv/ bredband	192 974	190 261
Kommunal fastighetsavgift	113 132	108 372
Löpande underhåll	91 712	97 356
Brandskydd	27 875	9 725
Försäkringsärende	765 568	332 886
Sophantering	92 288	86 509
Uppvärmning	622 351	551 452
Vatten och avlopp	148 400	202 135
Övriga driftskostnader	2 069	1 955
<b>Summa</b>	<b>2 802 558</b>	<b>2 262 071</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	207 449	196 263
Föreningsverksamhet	975	-
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 077	5 981
Konsultarvoden	-	288
Medlemsavgift HSB	25 400	25 400
Pantförskrivningsavgifter	2 625	17 811
Revisionsarvoden	13 000	14 650
Underhållsplan	22 404	22 107
Förvaltare	123 734	101 251
Överlåtelseavgifter	1 313	5 986
Övrigt	799	2 639
<b>Summa</b>	<b>402 776</b>	<b>392 376</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättstuga	71 439	133 835
Stammar	67 770	=
Ventilation	116 328	94 625
Värme	-	30 000
Tak	32 270	-
Balkonger	42 313	-
Entréport	25 608	-
Markytor	68 500	43 016
Parkering	-	23 750
Brandskydd	71 740	-
<b>Summa</b>	<b>495 968</b>	<b>325 226</b>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	51 151	48 850
Sociala avgifter	16 072	15 349
<b>Summa</b>	<b>67 223</b>	<b>64 199</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2108.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1989  
Fastighetsbeteckning: Gullivivan 2

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 207 580	34 048 372
Ingående anskaffningsvärden mark	72 740	72 740
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	191 250	191 250
Årets investering	336 204	159 208
Årets utrangeringar	-458 070	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 349 704</b>	<b>34 471 570</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 963 872	-9 315 649
Årets avskrivningar	-650 489	-648 224
Årets utrangeringar	354 316	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 260 045</b>	<b>-9 963 873</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 089 659</b>	<b>24 507 697</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	299 000	299 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	209 000	209 000
<b>Summa</b>	<b>59 108 000</b>	<b>59 108 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	203 000	131 819
Upplupen försäkringsersättning, vattenskada	568 065	-
Övriga förutbetalda kostnader	48 934	48 227
<b>Summa</b>	<b>819 999</b>	<b>180 046</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,94	2023-08-16		3 739 770
Nordea Hypotek	0,86	2023-08-16		4 015 872
Nordea Hypotek	1,26	2024-01-17	7 192 848	7 392 848
Nordea Hypotek	4,91	2024-08-16	4 015 872	
Nordea Hypotek	4,84	2025-08-20	3 702 270	
<b>Summa</b>			<b>14 910 990</b>	<b>15 148 490</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 008 720	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 702 270</b>	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			1 000 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 910 990	

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 509 000	24 509 000
<b>Summa</b>	<b>24 509 000</b>	<b>24 509 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	33 443	33 443
Lagstadgade sociala avgifter	16 072	15 348
Personalens källskatt	15 344	14 655
<b>Summa</b>	<b>64 859</b>	<b>63 446</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	306 081	290 751
Upplupna räntekostnader	66 475	25 714
Upplupen kostnad, återställande vattenskada	393 608	-
Övriga upplupna kostnader	439 719	148 314
<b>Summa</b>	<b>1 205 883</b>	<b>464 779</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

Goran Zec

Linnéa Sundstén

Christer Johansson

Lisa Öster

Mustafa Pasic

Svante Omberg

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

Marjaleena Mylly  
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klintonia Södertälje, org.nr. 715600-0411

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klintonia 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, 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 Klintonia 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 trygghetssätt.

### 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

Marjaleena Mylly  
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)