



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning 2023

HSB Brf Sjöparken

i Strängnäs



Foto: Börje Johansson



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöparken i Strängnäs med säte i Strängnäs org.nr. 718500-3022 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Strängnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strängnäs 2:45	2017-05-24	2020
Strängnäs 2:46	2017-05-24	2020
Strängnäs 2:47	2017-05-24	2020

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 383
75	garageplatser (varav 20 platser med el-laddare och 6 MC-platser)	2 110
21	p-platser (varav 3 st för besökare)	0
1	lokal som gästlägenhet	0
1	lokal som styrelserum	0
Totalt 190 objekt		9 493

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 39 st 3 rok, 24 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carmen Cornelyn	Ordförande	2022-05-30	
Markku Kemppe	Ledamot	2023-05-31	
Markku Kemppe	Suppleant	2022-05-30	2023-06-05
Sven Bolling	Ledamot	2023-05-31	
Kjell Edlund	Ledamot	2022-05-30	
Jerzy Priebe	Ledamot	2023-05-31	
Lena Hjelm	Ledamot	2022-05-30	
Vanna Vojcuh	HSB-Ledamot	2022-05-30	
Josefine Allenberg	Ledamot	2022-05-30	2023-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Hjelm, Kjell Edlund och Jerzy Priebe.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Carmen Cornelyn som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Revisorer har varit: Margreth Sikström vald av föreningen, samt av stämman vald revisionsbolag KPMG AB auktoriserad revisor Andreas Vretblom.

Valberedning har varit: Hilka Hugosson (sammankallande), Anna-Karin Teubner samt Catharina S:T Cyr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 70 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen ansvarar för bostadsrättsföreningens angelägenheter, att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen följer självkostnadsprincipen och likvärdighetsprincipen i sitt arbete.

I styrelsens uppdrag ingår bland annat att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas till föreningens plan för underhållet.

Under november 2022 deltog minst en ledamot från styrelsen i 2 års besiktning mellan HSB Produktion och AF Bygg Öst AB (tidigare Betonmast AB). Alla protokollförda garantiåtgärder som planerades vara klara i slutet av februari 2023 är inte åtgärdade och därmed återstår att åtgärdas under 2024. Samtal pågår med HSB Produktions ledning.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är svagare än föregående år vilket beror på högre räntekostnader och driftkostnader. Räntekostnaderna har ökat markant på grund av högre marknadsräntor. Förlusten kommer inte att påverka bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska

åtagande eftersom årsavgiften har justerats och kostnaderna har pressats ner genom konkurrensutsättning. Se vidare Resultaträkningen.

Föreningens låneportfölj är indelad i tre ungefär lika stora lån om cirka 24 miljoner kronor vardera. Två lån ligger mot fast ränta med löptider till 2025 och 2026 och ett lån ligger med rörlig ränta.

Årets resultat är minus 2 189 tusen kronor varav 2 482 tusen kronor avser avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsteknisk kostnadspost som är teoretiskt beräknad och är tänkt att avspegla fastigheternas slitage under dess livslängd. Det innebär att avskrivningarna är inte en utgift som påverkar likviditeten.

Föreningens likviditet har försvagats med 158 tusen kronor och styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för att parera för fortsatt ökad inflation, räntehöjningar och säkra en hållbar ekonomisk utveckling framöver.

Nedan följer kort information inom olika områden.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 7% vid två tillfällen under året en gång i januari och en gång i juli. I samband med budgeten för år 2024, beslutade styrelsen om ytterligare höjning med 5% från och med 2024-01-01.

Inga investeringar gjordes under året.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se Not 10.

Fastighetsförvaltning

Genomgång av fastigheterna inklusive tekniska anläggningar har genomförts med HSB:s fastighetsförvaltare och upphandling av samtliga avtal genomförs under 2024.

Information

Styrelsen har skickat ut 4 st. medlemsbrev, uppdaterat anslagstavlorna med löpande information och anordnat ett informationsmöte med glöggmingel.

Föreningens hemsida/webbplats har utvecklats och en digital styrelseplattform har skapats och börjar användas från 2024.

Trivsel och miljö

Efter dialog med kommunen har parkeringskanterna åtgärdats i samband med asfalteringen av Soldatvägen. Insatser har gjorts för att försöka få en bättre hantering av våra hushållsavfall.

Underhåll

Under året har inga större underhåll genomförts. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet Årets utförda underhåll.

Enligt underhållsplanen finns åtgärder planerade under perioden 2024 - 2028 för ett belopp motsvarande drygt 36 tusen kronor. Underhållsplanen är framtagen av HSB Produktion i samband med nybyggnationen och är aktuell.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2021-09-20 som redovisar fastigheternas underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdateras löpande och används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelsen har beslutat om reservation (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret med 260 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp i kr
Installationer	0
Markytor	0
Hiss	1 744
Byggnader	52 228
Övrigt	3 216
Summa	62 718

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Entredörrar och fönsterlistor har lackats under år 2023.

Föreningens väsentliga avtal

HSB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalen löper fram till 2024-05-31 och är uppsagda för upphandling.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i HSB ekonomisk förening. Medlemskapet ger bostadsrättsföreningen möjlighet att utöva inflyttande och få återbäring på köpta tjänster. Storleken på återbäringen beslutas av HSB:s styrelse och hittills har ingen återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning t o m 2024-05-31
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning t o m 2024-05-31
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård t o m 2024-05-31
Sevab Strängnäs Energi	Elnät
Telge Energi	Elleverans t o m 2025-12-31 och är uppsagt
Sevab Strängnäs Energi	Vatten, och återvinning
Solör Bioenergi	Fjärrvärme och uppvärmning av vatten
IF försäkring	Fastighetsförsäkring
Schindler Hiss AB	Hisservice
Telenor	Fibernät
MR Sörmland	Snöröjning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Enligt underhållsplanen skulle dörrar och portar lackas och eventuellt slipas år 2025.

Förväntad framtida utveckling

Hög inflation och stigande räntor påverkar även föreningens ekonomi och styrelsens primära uppgift är att stärka kassaflödet genom att hålla kostnaderna nere.

Styrelsen har skickat skrivelse och inlett dialog med HSB: högsta ledning angående slutbesiktning och 2 års besiktning mellan bostadsrättsföreningen och HSB Produktion. Garantiåtgärder avseende varmvattenflöde till lägenheterna samt justering av ventilation och värmeelementen återstår.

Planerad utveckling:

- Upphandling av ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning med fastighetsskötsel och lokalvård
- Iordningställande av fler förråd
- Ta fram underhållsplan för grön- och markytor
- Plantering av häck längs Regementsgatan
- Omplantering av träd vid Regementsgatan 38
- Regler och säkerhetskontroll för uppsättning av markiser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	*2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	31	86	244	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 507	7 558	9 801	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 653	9 719	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	176	175	130	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	692	605	534	534	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	660	585	521	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 980	5 326	4 896	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 189	-1 837	-670	-1 262	0
Soliditet, %	78	78	78	0	0

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm har beräknats på andra grunder från 2021 och bakåt.*

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	225 625 000	0	0	225 625 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	39 000 000	0	0	39 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	520 000	0	260 000	780 000
S:a bundet eget kapital, kr	265 145 000	0	260 000	265 405 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 452 901	-1 836 578	-260 000	-4 549 479
Årets resultat, kr	-1 836 578	1 836 578	-2 188 567	-2 188 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 289 479	0	-2 448 567	-6 738 046
S:a eget kapital, kr	260 855 521	0	-2 188 567	258 666 954

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 289 479
Årets resultat, kr	-2 188 567
Reservation till underhållsfond, kr	-260 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 738 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 738 046

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 980 498	5 326 110
Övriga rörelseintäkter	3	285 098	2 110
Summa rörelseintäkter		6 265 596	5 328 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 991 603	-2 911 596
Övriga externa kostnader	5	-468 575	-426 766
Personalkostnader och arvoden	6	-78 168	-39 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 481 616	-2 472 137
Summa rörelsekostnader		-6 019 962	-5 849 733
Rörelseresultat		245 634	-521 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 953	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 439 154	-1 315 385
Summa finansiella poster		-2 434 201	-1 315 065
Resultat efter finansiella poster		-2 188 567	-1 836 578
Årets resultat		-2 188 567	-1 836 578

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	330 110 696	332 402 726
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	189 586
Summa materiella anläggningstillgångar		330 110 696	332 592 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		330 111 196	332 592 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		779	6 220
Övriga fordringar		120	612
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 247 568	1 405 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 120	146 217
Summa kortfristiga fordringar		1 396 587	1 558 816
Summa omsättningstillgångar		1 396 587	1 558 816
SUMMA TILLGÅNGAR		331 507 783	334 151 628

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		225 625 000	225 625 000
Upplåtelseavgifter		39 000 000	39 000 000
Fond för yttre underhåll		780 000	520 000
Summa bundet eget kapital		265 405 000	265 145 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 549 479	-2 452 901
Årets resultat		-2 188 567	-1 836 578
Summa fritt eget kapital		-6 738 046	-4 289 479
Summa eget kapital		258 666 954	260 855 521
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	46 663 340	47 148 156
Summa långfristiga skulder		46 663 340	47 148 156
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	24 604 212	24 604 212
Leverantörsskulder		348 216	364 690
Aktuella skatteskulder		103 500	89 390
Övriga skulder	13	171 179	151 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	950 382	938 250
Summa kortfristiga skulder		26 177 489	26 147 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 507 783	334 151 628

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-2 188 567

-1 836 578

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 481 616

2 472 137

Resultat efter finansiella poster**293 049****635 559****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

5 441

227 248

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 411

434 041

Förändring av leverantörsskulder

-16 474

1 480 525

Förändring av kortfristiga skulder

46 012

-2 141 708

Kassaflöde från den löpande verksamheten**326 617****635 665****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-189 586

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-189 586****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-484 816

-606 020

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-484 816****-606 020****Årets kassaflöde****-158 199****-159 941****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 405 767

1 565 708

Likvida medel vid årets slut**1 247 568****1 405 767**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 117 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 0,85 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastigheter är anskaffade via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enligt RedU9. Detta innebär att fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överskrider det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	4 672 026	4 218 684
Hyrer	861 607	862 735
Hysesbortfall	-32 740	-31 700
Intäkter konsumtionsavgift	436 970	245 515
Övriga intäkter	42 636	30 875
Summa nettoomsättning	5 980 499	5 326 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	138 935	2 110
Erhållet El-stöd	146 163	0
Summa övriga rörelseintäkter	285 098	2 110

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	26 001	0
Löpande underhåll	64 757	63 518
Elavgifter	762 247	812 977
Uppvärmningsavgifter	561 512	516 076
Vatten och avlopp	346 612	333 464
Sophämtning	189 214	188 099
Försäkringar	101 093	150 559
Kabel-TV/bredband	236 252	236 252
Fastighetsskötsel	650 566	533 564
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	51 750	51 750
Övriga kostnader	1 598	25 336
Summa driftskostnader	2 991 602	2 911 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	17 500	7 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	146 163	141 193
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	14 582	0
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	64 219	33 432
Medlemsavgift HSB	27 000	27 000
Möteskostnader	338	6 945
Överlåtelseavgift	11 499	12 075
Pantförskrivningsavgift	4 200	7 708
Representation, avdragsgill	330	2 070
Kontorsmaterial och trycksaker	906	6 275
Telefon	12 249	18 660
Avtal vicevärdsupdrag	167 660	161 956
Övriga externa kostnader	1 025	0
Inkassokostnader	104	851
Summa övriga externa kostnader	468 575	426 765

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	59 556	23 728
Arvode föreningsvald revisor	1 000	2 000
Övriga arvoden	4 500	5 350
Kostnadsersättningar	0	280
Sociala avgifter	11 712	6 076
Övriga personalkostnader	1 400	1 800
Summa personalkostnader och arvoden	78 168	39 234

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2140.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2020.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	289 836 586	289 647 000
Ingående anskaffningsvärde mark	47 700 000	47 700 000
Årets investeringar		189 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 536 586	337 536 586
Ingående avskrivningar	-4 944 274	-2 472 137
Årets avskrivningar	-2 481 616	-2 472 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 425 890	-4 944 274
Utgående redovisat värde	330 110 696	332 592 312
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 175 000	5 175 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 600 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	158 775 000	158 775 000

Fastighetsbeteckning: Strängnäs 2:45, Strängnäs 2:46, Strängnäs 2:47.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 120	146 217
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 120	146 217

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,661	2024-06-03	24 119 396	23 998 192
Nordea Hypotek	3,150	2026-05-20	23 574 078	23 816 486
Nordea Hypotek	2,940	2025-05-21	23 574 078	23 816 486
Nordea Hypotek				121 204
			71 267 552	71 752 368
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-24 119 396	-23 876 988
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-484 816	-727 224
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			46 663 340	47 148 156

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 939 264
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	68 843 472

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	72 722 000	72 722 000
Summa ställda säkerheter	72 722 000	72 722 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	24 604 212	24 604 212
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 604 212	24 604 212

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	171 179	61 513
Övriga kortfristiga skulder	0	89 896
Summa övriga kortfristiga skulder	171 179	151 409

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	210 017	178 094
Förutbetalda hyror och avgifter	506 547	493 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 941	266 484
Avtalsplacerade betalningar	4 876	588
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	950 381	938 250

Årsredovisningen för Brf Sjöparken i Strängnäs med verksamhetsår 2023-01-01-2023-12-31 har signerats digitalt.

Strängnäs 2024-

Carmen Cornelyn

Lena Hjelm

Markku Kemppi

Kjell Edlund

Jerzy Priebe

Sven Bolling

Vanna Wojcuh

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Margreth Sikström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs, org. nr 718500-3022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs för år 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortllöpande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Umeå den

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Margreth Sikström
Förtroendevald revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

HSB Bostadsrättsförening Sjöparken i Strängnäs 2023
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Andreas Vretblom 2024- Anställningsnummer



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sjöparken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARMEN CORNELYN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:05:16



KJELL EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:19:31



JERZY PRIEBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:52:57



SVEN BOLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:03:03



LENA HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:34:03



MARKKU KEMPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:36:32



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:32:35



MARGRETH SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:17:24



ANDREAS VRETBLOM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:15:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sjöparken i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGRETH SIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:15:43



ANDREAS VRETBLOM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:16:37



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.