



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Svea i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svea i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Jungfrugatan 10, Fredsgatan 58 och Jägaregatan 11:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dahlia 7	1947-10-13	1952, 1954 och 1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	472
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 816
23	p-platser	0
Totalt 90 objekt		4 288

Föreningens lägenheter fördelas på:

39 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anita Mokvist	Ordförande	2022-06-15
Leif Karlsson	Ledamot	2023-05-24
Ann-Sophie Forss	Ledamot	2023-05-24
Marita Nieminen	Ledamot	2023-05-24
Johan Krüger	HSB-Ledamot	2023-05-24
Håkan Eriksson	Ledamot	2022-06-15
Elina Svahn	Ledamot	2022-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Mokvist, Håkan Eriksson och Elina Svahn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Mokvist, Håkan Eriksson och Elina Svahn.

Revisorer har varit: Börje Mellstrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Siv Hörnlund-Melin (sammankallande) och Kerstin Holmgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Fastighetsbesiktning har under verksamhetsåret utförts i enlighet med föreningens stadgar.

Underhåll

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som är upprättad 2020 med start 2021. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjorts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
1995	Renovering av badrum
1998	Byte av lägenhetsdörrar
2003	Takrenovering
2005	Elinstallation
2006	Renovering av torkrum
2010-2011	Ommålning av trapphus
2013	Byte av radiatorventiler
2012-2014	Byte av fönster
2015	Byte av fjärrvärmecentral
2019	Takrenovering
2020	Ombyggnad balkonger
2021	Byte av en värmepump
2021	Byte av kodlås

Planerat underhåll

Enligt föreningens underhållplan ska det göras ett avloppsbyte under 2024.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo fastighetsservice	Fastighetsskötsel
TT Clean	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal
Tekniska verken	Fjärrvärme, elnät
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Leif Karlsson och Ken Gustavsson fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	46	87	104	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 497	2 554	2 613	2 685	2 756
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 806	2 870	2 916	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	206	203	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	612	580	580	509	468
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	573	523	530	484	455
Nettoomsättning, tkr	2 379	2 237	2 248	2 065	1 952
Resultat efter finansiella poster, tkr	-180	19	-5	-12	242
Soliditet, %	18	18	18	18	16

* 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, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust med 180 300 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på föreningens ökade räntekostnader och driftskostnader. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 319 554 kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 46 kr/m².

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde, sparande samt beslutad höjning av avgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01 är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

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	103 660	0	0	103 660
Underhållsfond, kr	2 465 446	0	52 625	2 518 071
S:a bundet eget kapital, kr	2 569 106	0	52 625	2 621 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	159 465	18 949	-52 625	125 790
Årets resultat, kr	18 949	-18 949	-180 300	-180 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	178 414	0	-232 925	-54 510
S:a eget kapital, kr	2 747 520	0	-180 300	2 567 221

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 375 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	178 415
Årets resultat, kr	-180 300
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-54 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-54 510
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 378 549	2 237 396
Övriga rörelseintäkter	3	78 737	3 241
Summa rörelseintäkter		2 457 286	2 240 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 580 064	-1 346 681
Övriga externa kostnader	5	-172 128	-181 999
Underhåll enligt plan	6	-24 375	0
Personalkostnader och arvoden	7	-104 851	-101 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 625	-352 072
Summa rörelsekostnader		-2 233 043	-1 982 111
Rörelseresultat		224 243	258 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 625	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 168	-239 588
Summa finansiella poster		-404 543	-239 577
Resultat efter finansiella poster		-180 300	18 949
Årets resultat		-180 300	18 949

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	13 331 799	13 678 502
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	4 922
Summa materiella anläggningstillgångar		13 331 799	13 683 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 332 299	13 683 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 926	0
Övriga fordringar		1 217	1 195
Avräkningskonto HSB Södermanland		671 343	1 096 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 191	69 825
Summa kortfristiga fordringar		760 677	1 167 810
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 263 677	1 170 810
SUMMA TILLGÅNGAR		14 595 976	14 854 734

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 660	103 660
Fond för yttre underhåll		2 518 071	2 465 446
Summa bundet eget kapital		2 621 731	2 569 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 790	159 465
Årets resultat		-180 300	18 949
Summa fritt eget kapital		-54 510	178 414
Summa eget kapital		2 567 221	2 747 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	8 710 000	9 787 500
Summa långfristiga skulder		8 710 000	9 787 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	1 996 782	1 164 282
Leverantörsskulder		165 529	45 918
Aktuella skatteskulder		30 430	16 804
Övriga skulder	17	727 343	736 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	398 671	356 295
Summa kortfristiga skulder		3 318 755	2 319 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 595 976	14 854 734

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-180 300	18 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		351 625	352 072
Resultat efter finansiella poster		171 325	371 021
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 926	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 388	-7 893
Förändring av leverantörsskulder		119 611	-41 326
Förändring av kortfristiga skulder		46 932	115 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 554	437 644
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-245 000	-253 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 000	-253 000
Årets kassaflöde		74 554	184 644
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 099 790	915 145
Likvida medel vid årets slut		1 174 344	1 099 789

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 48 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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.

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.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 228 124	2 122 080
Hyror	152 988	136 428
Hysesbortfall	-1 155	0
Intäkter konsumtionsavgift	107 648	90 170
Övriga intäkter	18 983	14 046
Avsättning inre fond	-128 040	-125 328
Summa nettoomsättning	2 378 548	2 237 396

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	78 737	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 241
Summa övriga rörelseintäkter	78 737	3 241

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 157	893
Löpande underhåll	222 822	54 496
Elavgifter	187 670	237 436
Uppvärmningsavgifter	474 126	415 318
Vatten och avlopp	236 256	230 738
Sophämtning	64 914	49 061
Försäkringar	64 098	53 318
Kabel-TV/bredband	26 748	25 548
Fastighetsskötsel	199 790	188 084
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	100 482	96 422
Övriga kostnader	0	11 270
Kundbonus	0	-15 903
Summa driftskostnader	1 580 063	1 346 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	14 100	10 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	118 728	112 572
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Konsultarvoden	0	16 013
Medlemsavgift HSB	18 500	18 500
Möteskostnader	1 428	1 284
Överlåtelseavgift	10 080	10 108
Pantförskrivningsavgift	2 625	8 421
Kreditupplysning	1 530	810
Kontorsmaterial och trycksaker	4 059	3 141
Inkassokostnader	278	225
Summa övriga externa kostnader	172 128	181 999

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	24 375	0
Summa underhåll enligt plan	24 375	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	76 650	57 100
Arvode vicevärd	0	30 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	0
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	18 701	14 259
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	104 851	101 359

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1951.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 074 139	20 074 139
Ingående anskaffningsvärde mark	144 772	144 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 911	20 218 911
Ingående avskrivningar	-6 540 409	-6 193 706
Årets avskrivningar	-346 703	-346 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 887 112	-6 540 409
Utgående redovisat värde	13 331 799	13 678 502
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	468 000	468 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	364 000	364 000
Totalt taxeringsvärde	32 432 000	32 432 000

Fastighetsbeteckning: Dahlian 7

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 846	26 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 846	26 846
Ingående avskrivningar	-21 923	-16 554
Årets avskrivningar	-4 923	-5 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 846	-21 923
Utgående redovisat värde	0	4 923

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 191	69 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 191	69 825

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering HSB	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,092	2024-08-28	829 282	844 282
Sörmlands Sparbank	5,54	2024-12-30	967 500	997 500
Sörmlands Sparbank	1,70	2025-02-28	3 680 000	3 760 000
Sörmlands Sparbank	5,79	2025-02-28	3 680 000	3 760 000
Sörmlands Sparbank	5,79	2025-03-30	1 550 000	1 590 000
			10 706 782	10 951 782
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 661 782	-829 282
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-335 000	-335 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 710 000	9 787 500

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	-1 340 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 031 782

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 247 500	15 247 500
Summa ställda säkerheter	15 247 500	15 247 500

Not 16 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)	1 996 782	1 164 282
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 996 782	1 164 282

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	26 130
Lagstadgade sociala avgifter	0	14 258
Medlemmars reparationsfond/inre fond	727 343	696 027
Summa övriga kortfristiga skulder	727 343	736 415

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	84 150	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	18 701	0
Upplupna räntekostnader	27 013	20 721
Förutbetalda hyror och avgifter	169 780	185 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 754	149 622
Avtalsplacerade betalningar	4 274	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 672	356 295

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Svea i Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Katrineholm

Anita Mokvist

Elina Svahn

Håkan Eriksson

Leif Karlsson

Marita Nieminen

Ann-Sophie Forss

Johan Krüger

Vår revisionsberättelse har lämnats

Börje Mellstrand
Av föreningen vald revisor

Andreas Holman
BoRevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svea i Katrineholm, org.nr. 718500-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svea i Katrineholm 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Svea i Katrineholm 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 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

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Mellstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANITA MOKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:10:09



ANN-SOPHIE FORSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:18:45



LEIF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:21:37



JOHAN KRÜGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:53:58



HÅKAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:38:33



MARITA NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:28:38



ELINA SVAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:02:44



BÖRJE MELLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:10:59



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:15:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BÖRJE MELLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:09:17



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:16:11



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 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 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.