



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF ÄNGSGÅRDEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ängsgården i Södertälje, 715600-1435 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 Svärdet 2 på Viksängsvägen 1 i Södertälje. Fastigheten byggdes år 1956. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 1576,5 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt en lokal med den totala lokalytan 24 kvm. Föreningen har 11 parkeringsplatser inkl 5 stycken med el samt 18 garage. 2 av parkeringsplatserna hyrs ut till utomstående och resterande till föreningens medlemmar.

### Styrelse

Johannes Karlsson	Ordförande
Erik Vestergren	Vice Ordförande
Arne Ek	Ledamot/ Sekreterare
Andreas Molin	Ledamot
Gorg Jerjo	Ledamot
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Aino Pietilä, samt Lena Zozulyak från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### Valberedning

Valberedningen består av Robert Andersson (sammankallande) och Dejan Kovacevik.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-29.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-09-08

### Årets utförda åtgärder

Under september kortades den stora skorstenen ned och plåtades in för att undvika att den släpper tegel.  
En inventering av skyddsrummet har genomförts och ett utvidgat brandskyddsavtal har tecknats med Presto.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 12% inför 2024 för att hantera ökade utgifter i föreningen.  
De mest betydande ökningarna har varit inom räntekostnader, fjärrvärme och vatten.

### Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade 36 medlemmar vid årets utgång.

### Planerade åtgärder

Huvudfokus för det kommande året kommer att vara att förbereda för fönsterbyte när tillfälle ges.  
Vi lägger undan pengar på sparkonto för detta syfte för att minska framtida räntekostnader.  
Hissdörrarna har krånglat en del under året och vi undersöker vad som kan göras för att hålla kostnaderna nere.  
En ny OVK-besiktning kommer att genomföras under 2024 för att tillse att fastighetens ventilationssystem fungerar korrekt.

## Förändring i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<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>	45 890	128 305	1 265 721	87 555	-147 646
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			91 000	-91 000	
Uttag ur yttre fond			-122 842	122 842	
Balanseras i ny räkning				-147 647	147 646
Årets resultat					-63 142
<b>Vid årets utgång</b>	<b>45 890</b>	<b>128 305</b>	<b>1 233 879</b>	<b>-28 250</b>	<b>-63 142</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 925 305	2 137 034	1 971 172	1 610 521	1 533 837
Årets resultat	-63 142	-147 646	-490 659	-303 417	-114 512
Årets kassaflöde	83 349	-36 633	-388 599	-561 792	820 110
Soliditet %	14	14	15	19	21
Likviditet %	156	146	177	274	324
Snittränta lån den 31/12 %	2,3	1,2	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet %	4,9	5,5	5,5	5,8	6
Årsavgift i kr/ kvm	1 042	947	947	919	906
Skuldsättning i kr/ kvm	5 033	5 100	5 167	5 262	5 385
Sparande i kr/ kvm	192	183	0	108	145
Energikostnad i kr/ kvm	258	215	179	158	166

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Årets kassaflöde:** Nettot av inbetalningar och utbetalningar

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder exklusive nästa års låneomsättning. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta. \*From år 2022 inkluderas vatten i beräkningen.

### Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

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

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-28 250
Årets resultat	-63 142
Summa	<u>-91 392</u>

## Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-126 902
Överföring till yttre fond	89 000
Balanseras i ny räkning	-53 490
	<u>-91 392</u>

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>	1		
Nettoomsättning	2	1 925 305	2 137 034
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 925 305</u>	<u>2 137 034</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 135 808	-1 406 074
Övriga externa kostnader	4	-260 855	-242 575
Underhåll enligt plan	5	-126 902	-122 842
Personalkostnader och arvoden	6	-111 652	-104 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 715	-250 171
Övriga rörelsekostnader	8	-	-68 365
<b>Rörelseresultat</b>		<u>46 373</u>	<u>-57 700</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		727	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 242	-99 515
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-63 142</u>	<u>-147 646</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-63 142</u>	<u>-147 646</u>

## 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	7	8 854 821	9 098 536
		<u>8 854 821</u>	<u>9 098 536</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 855 321</u>	<u>9 099 036</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	60
Övriga fordringar		13 465	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		725 948	642 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 719	133 318
		<u>891 132</u>	<u>775 977</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>891 132</u>	<u>775 977</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 746 453</u>	<u>9 875 013</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		45 890	45 890
Fond för yttre underhåll		1 233 879	1 265 721
Upplåtelseavgifter		128 305	128 305
		<u>1 408 074</u>	<u>1 439 916</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-28 250	87 555
Årets resultat		-63 142	-147 646
		<u>-91 392</u>	<u>-60 091</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 316 682</u>	<u>1 379 825</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 443 000	5 151 750
		<u>3 443 000</u>	<u>5 151 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 612 500	3 010 750
Leverantörsskulder		57 854	40 047
Skatteskulder		3 714	2 732
Övriga kortfristiga skulder	11	6 910	2 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	305 793	287 382
		<u>4 986 771</u>	<u>3 343 438</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 746 453</u>	<u>9 875 013</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		-63 142	-147 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		243 715	318 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>180 573</b>	<b>170 890</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31 807	60 498
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		41 583	-53 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>190 349</b>	<b>177 755</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-107 388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-107 388</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-107 000	-107 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-107 000</b>	<b>-107 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>83 349</b>	<b>-36 633</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>642 599</b>	<b>679 232</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>725 948</b>	<b>642 599</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Markanläggningar skrivs av med 10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

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	1 641 972	1 487 993
Återbäring från HSB Södertälje	-	24 801
Hyror, garage	61 200	59 950
Hyror, lokaler	15 000	30 000
Hyror, P-platser	27 156	26 106
Elstöd	10 932	-
Ersättning från försäkringsbolag	155 870	469 181
Övriga intäkter	13 175	39 003
<b>Summa</b>	<b>1 925 305</b>	<b>2 137 034</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	53 760	34 839
Fastighetsskötsel	208 929	167 575
Försäkringar	96 766	96 689
Försäkringsärende	190 939	560 480
Kabel-tv/ bredband	46 190	44 817
Kommunal fastighetsavgift	53 478	51 238
Justering Kommunal fastighetsavg föregående år	-	1 226
Löpande underhåll	72 073	93 078
Sophantering	45 156	44 243
Uppvärmning	256 482	240 330
Vatten och avlopp	103 469	68 550
Övrigt	8 566	3 009
<b>Summa</b>	<b>1 135 808</b>	<b>1 406 074</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	128 916	127 194
Konsultarvoden	37 464	17 588
Kreditupplysningar	750	2 032
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	1 050	4 826
Revisionsarvoden	11 750	11 125
Underhållsplan	7 520	7 421
Vicevärd/ förvaltare	47 152	46 520
Överlåtelseavgifter	-	6 021
Övriga förvaltningskostnader	11 653	5 248
<b>Summa</b>	<b>260 855</b>	<b>242 575</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stamspolning	-	82 092
Gemensamma utrymmen	4 250	-
Tak	122 652	-
Byggnader utvändigt	-	40 750
<b>Summa</b>	<b>126 902</b>	<b>122 842</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	81 962	78 595
Arvode, föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	26 690	23 112
<b>Summa</b>	<b>111 652</b>	<b>104 707</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2075.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1956

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 697 412	12 762 528
Ingående anskaffningsvärden mark	44 730	44 730
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	86 800	86 800
Årets investering byggnader	-	107 388
Årets avyttringar och utrangeringar	-	-172 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 828 942</b>	<b>12 828 943</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 730 407	-3 584 374
Årets avskrivningar	-243 714	-250 171
Årets avyttringar och utrangeringar	-	104 138
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 974 121</b>	<b>-3 730 407</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 854 821</b>	<b>9 098 536</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	206 000	206 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	57 000	57 000
<b>Summa</b>	<b>22 463 000</b>	<b>22 463 000</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-	68 365
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>68 365</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	151 719	133 318
<b>Summa</b>	<b>151 719</b>	<b>133 318</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	4,77	2024-11-15	2 706 750	2 813 750
Nordea Hypotek	1,08	2024-09-18	1 708 750	1 708 750
Nordea Hypotek	1,15	2025-04-16	3 640 000	3 640 000
<b>Summa</b>			<b>8 055 500</b>	<b>8 162 500</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			197 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			4 415 500	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 443 000</b>	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			985 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 070 500	

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 641 000	8 641 000
<b>Summa</b>	<b>8 641 000</b>	<b>8 641 000</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	879	879
Moms	6 031	1 372
Övrigt	-	276
<b>Summa</b>	<b>6 910</b>	<b>2 527</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	151 629	152 980
Upplupna arvoden	53 600	37 545
Upplupna sociala och andra lagstadgade avgifter	19 200	10 151
Upplupna räntekostnader	28 942	16 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 422	69 766
	<b>305 793</b>	<b>287 382</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

.....  
Johannes Karlsson

.....  
Erik Vestergren

.....  
Arne Ek

.....  
Andreas Molin

.....  
Gorg Jerjo

.....  
Gun Bodbacka

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Aino Pietilä  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgården i Södertälje, org.nr. 715600-1435

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsgården i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångsgården i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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

Aino Pietilä  
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)