

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Högvreten i Salem, 716419-8587 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 Berget 4, som byggdes år 1988, i vilken man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 49 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 4 049 kvm. På föreningens fastighet finns totalt 50 carport- och parkeringsplatser som hyrs ut till de boende.

Styrelse

Peter Szczycinski	Ordförande
Lars Olsson	Ledamot
Ingalill Davidsson	Ledamot
Josefin James	Ledamot
Pontus Löf	Ledamot
Susanne Sederlin	Ledamot
Per Turegård	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Klas Pettersson, ordinarie, med Britt-Sofie Söder som ersättare, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Szczycinski, sammankallande, samt Jessica Blomkvist.

Vicevärd

Anställda vicevärdar har varit Anna Szczycinski och Lars Norrby.

Anställda

Sedan 2019-11-01 är Jessica Blomqvist anställd på deltid för trappstädningen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under hösten.

Årets investeringar

Under året har nya frånluftfläktar installerats.

Årets utförda underhåll

Under året har köket i föreningslokalen renoverats. En ny torktumlare har installerats och fönster har renoverats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 57 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens beslut om fondering av medel för underhåll.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 718 995	-	5 401 721	1 000 063	3 334
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			54 000	-54 000	
Uttag ur yttre fond			-257 673	257 673	
Balanseras i ny räkning				3 334	-3 334
Årets resultat					-296 960
Vid årets utgång	4 718 995	-	5 198 048	1 207 070	-296 960

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2019-12-31
Intäkter	3 567 737	3 391 742	3 375 329	3 370 415	3 363 615
Årets resultat	-296 960	3 334	49 472	323 244	-371 852
Årets kassaflöde	725 874	831 572			
Soliditet %	34	34	32	32	31
Likviditet %	187	192	388	348	131
Snittränta lån den 31/12 %	3,7	2,7	2,9	2,8	2,9
Räntekänslighet %	6,2	6,4	7	7,1	7,1
Årsavgift i kr/ kvm	825	801	801	801	801
Skuldsättning i kr/ kvm	5 098	5 137	5 614	5 655	5 697
Sparande i kr/ kvm	210	274	241	296	253
Energikostnad i kr/ kvm	226	176			

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten

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

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: Räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken 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 vatten, värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 207 070
Årets resultat	-296 960
Summa	<u>910 110</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-293 410
Överföring till yttre fond enligt underhållsplan	41 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 162 521</u>
	910 111

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 503 448	3 391 742
Övriga rörelseintäkter		64 289	-
Summa rörelseintäkter		<u>3 567 737</u>	<u>3 391 742</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 507 560	-1 295 171
Övriga externa kostnader	4	-210 842	-209 153
Underhåll enligt plan	5	-293 410	-257 674
Personalkostnader och arvoden	6	-224 282	-200 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-854 823	-849 667
Övriga rörelsekostnader		-60 267	-
Rörelseresultat		<u>416 553</u>	<u>579 245</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 084	4 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-718 597</u>	<u>-580 858</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-296 960</u>	<u>3 334</u>
Årets resultat		<u>-296 960</u>	<u>3 334</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 470 308	31 061 648
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>30 470 308</u>	<u>31 061 648</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 470 808</u>	<u>31 062 148</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 923	180
Övriga fordringar		254 035	215 355
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 344 512	1 103 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 804	125 280
		<u>1 793 274</u>	<u>1 444 043</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	6 602	5 525
Summa omsättningstillgångar		<u>1 799 876</u>	<u>1 449 568</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 270 684</u>	<u>32 511 716</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 718 995	4 718 995
Fond för yttre underhåll		5 198 047	5 401 721
		<u>9 917 042</u>	<u>10 120 716</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 207 070	1 000 062
Årets resultat		-296 960	3 334
		<u>910 110</u>	<u>1 003 396</u>
Summa eget kapital		<u>10 827 152</u>	<u>11 124 112</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 659 734	13 797 250
		<u>13 659 734</u>	<u>13 797 250</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 980 779	7 003 027
Leverantörsskulder		296 252	132 448
Övriga kortfristiga skulder	11	29 014	28 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	477 753	426 216
		<u>7 783 798</u>	<u>7 590 354</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 270 684</u>	<u>32 511 716</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>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-296 960	3 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		915 090	849 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		618 130	853 001
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-107 948	-13 379
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		215 692	-8 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		725 874	831 572
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-323 750	-425 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-323 750	-425 192
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-159 764	-1 931 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-159 764	-1 931 308
Årets kassaflöde		242 360	-1 524 928
Likvida medel vid årets början		1 108 754	2 633 681
Likvida medel vid årets slut		1 351 114	1 108 753

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	3 340 644	3 243 312
Hyror, P-platser	159 750	116 800
Hyresbortfall	-6 250	
Övriga intäkter	9 304	31 630
Elstöd	64 289	
Summa	3 567 737	3 391 742

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	335 747	201 559
Fastighetsskötsel	177 919	156 732
Försäkringar	88 900	82 111
Kabel-tv/ bredband	145 566	141 334
Kommunal fastighetsavgift	77 860	74 431
Löpande underhåll	22 241	55 883
Försäkringsärenden	13 857	-
Sophantering	58 464	66 701
Uppvärmning	379 968	354 214
Vatten och avlopp	200 497	156 275
Övriga driftskostnader	6 541	5 931
Summa	1 507 560	1 295 171

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	149 268	131 204
Föreningsverksamhet	1 402	2 122
Konsultarvoden		4 250
Kontorsmaterial och trycksaker	2 197	8 135
Medlemsavgift HSB	19 700	19 700
Pantförskrivningsavgifter	2 583	4 782
Revisionsarvoden	12 375	14 850
Underhållsplan	7 976	7 868
Överlåtelseavgifter	5 146	7 158
Övrigt	10 195	9 084
Summa	210 842	209 153

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Planerat underhåll		257 674
Föreningslokalen	88 179	
Tvätt- och torkutrustning	89 151	
Fönster	116 080	
Summa	293 410	257 674

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	78 000	66 000
Arvode, föreningsvald revisor	8 368	4 000
Arvode, vicevärd	52 512	48 312
Löner till anställda	32 760	42 336
Övriga arvoden	2 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	41 906	37 184
Övriga personalkostnader	8 736	-
Summa	224 282	200 832

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2107.

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1988

Fastighetsbeteckning: Berget 4

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 693 553	41 693 553
Ingående anskaffningsvärden mark	300 000	300 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	872 067	446 875
Årets investering byggnader	323 750	
Årets investering markanläggningar		425 192
Årets avyttringar och utrangeringar	-104 351	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 085 019	42 865 620
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 803 973	-10 954 305
Årets avskrivningar	-854 823	-849 667
Årets avyttringar och utrangeringar	44 085	
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 614 711	-11 803 972
Redovisat värde vid årets slut	30 470 308	31 061 648
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Summa	58 200 000	58 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	138 804	125 280
Summa	138 804	125 280

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	6 602	5 525
Summa	6 602	5 525

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Stadshypotek	5,02	2024-01-02	1 500 000	-
Stadshypotek	5,02	2024-02-02	5 320 779	-
Stadshypotek	3,29	2027-06-01	7 548 801	7 625 437
Stadshypotek	1,57	2023-01-30	-	5 335 559
Stadshypotek	2,91	2025-09-01	6 270 933	6 339 281
Stadshypotek	3,42	2023-03-30	-	1 500 000
Summa			20 640 513	20 800 277

Nästa års amortering beräknas uppgå till 160 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 6 820 779

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 659 734

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 640 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 19 840 513

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 280 000	34 280 000
Summa	34 280 000	34 280 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	2 747	2 531
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	24 592	24 592
Personalens källskatt	1 675	1 540
Summa	29 014	28 663

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	259 492	270 759
Upplupna räntekostnader	87 178	39 971
Övriga upplupna kostnader	131 083	115 486
Summa	477 753	426 216

Underskrifter

Södertälje den

Peter Szczycinski

Lars Olsson

Ingalill Davidsson

Josefin James

Pontus Löf

Susanne Sederlin

Per Turegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den.....

Klas Pettersson
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor