



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF SJÖGLIMTEN

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 Sjöglimten i Rönninge, 769631-0650 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 Rosstorp 11 i Salem. Under 2017-2018 bebyggdes fastigheten med tre boastadshus i vilka man upplåter lägenheter. I april 2018 flyttade bostadsrättshavarna in.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2669,5 kvm. Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 4 rok. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar. I den mån det finns vakanta platser används dessa av besökare.

#### Styrelse

Annika Müller-Wille	Ordförande
Päivi Bergström	Sekreterare
Magnus Arnvaller	Ledamot
Erik Börjesson	Ledamot
Christer Holm	Ledamot
Lucas Jansson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Valberedningen består av Karin Masko (sammankallande) samt Lisa Wendt.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 8,5 % från och med 2024-01-01. Årsavgiften för hushållsel höjdes samtidigt till nivån för det elavtal som tecknades 2022-11-01.

5-årsbesiktning för hela fastigheten genomfördes i mars 2023. Anmärkningar från besiktningen åtgärdas löpande. I övrigt har inga underhållsåtgärder genomförts.

Ett nytt ettårigt elavtal har tecknats med Vattenfall till lägre pris än tidigare avtal. Avtalet har effekt från 2023-11-01.

En av tre lånedelar har omsatts under 2023 till den nya högre räntenivån 3,66 % jämfört med tidigare 1,97 %. Vid omsättningstillfället flyttades lånet till Handelsbanken/Stadshypotek.

## Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen hade 55 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 10 medlemmar och avgått 11 medlemmar.

## Framtida underhållsåtgärder

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades år 2022. Underhållsbehovet är begränsat de närmaste 20 åren, då fastigheten endast är fem år. Det pågår ett arbete tillsammans med HSB Projektpartner AB som syftar till att minska byggnadens energiförbrukning. Byggnaden har idag energiklass D. Föreningen planerar även att rengöra yttertaken och installera fågelskrämmor under 2024.

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	96 102 000	10 218 000	641 000	-3 101 752	-735 275
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			201 000	-201 000	
Uttag ur yttre fond			-29 344	29 344	
Balanseras i ny räkning				-735 275	735 275
Årets resultat					-544 633
<b>Vid årets utgång</b>	<b>96 102 000</b>	<b>10 218 000</b>	<b>812 656</b>	<b>-4 008 683</b>	<b>-544 633</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i kr 2019-12-31</i>
Intäkter	2 680 569	2 254 624	2 210 424	2 182 935	2 146 394
Årets resultat	-544 633	-735 275	-417 618	-497 632	-891 239
Årets kassaflöde	410 838	220 196			
Soliditet %	76	76	76	76	76
Likviditet %	149	100	114	62	68
Snittränta lån den 31/12 %	1,7	1,1	1,1	1,5	1,5
Räntekänslighet %	15,6	16,6	16,9	17,4	18,2
Årsavgift i kr/ kvm *	893	766	703	689	663
Skuldsättning i kr/ kvm	11 793	11 811	11 901	11 966	12 060
Sparande i kr/ kvm	154	93	199	169	22
Energikostnad i kr/ kvm	296	256			

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

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

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

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

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

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

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

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

**\*Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för hushållsel och varmvatten från och med 2022.

**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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

## Upplysning vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket har medfört förlust. Ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt höjning av årsavgiften för 2024 ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och att ekonomiska åtaganden kan infrias.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-4 008 683
Årets resultat	-544 633
Reservation till underhållsfond	-116 000
<b>Summa</b>	<b>-4 669 316</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 669 316</b>
--------------------------------	-------------------

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	2 633 808	2 254 624
Övriga rörelseintäkter	3	46 761	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 680 569</u>	<u>2 254 624</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 467 626	-1 368 345
Övriga externa kostnader	5	-235 902	-216 493
Underhåll enligt plan	6	-	-29 344
Personalkostnader och arvoden	7	-82 419	-65 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 471	-955 471
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-60 849</u>	<u>-380 568</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 646	2 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 430	-357 636
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-544 633</u>	<u>-735 275</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-544 633</u>	<u>-735 275</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	8	133 456 015	134 411 486
		<u>133 456 015</u>	<u>134 411 486</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>133 456 515</u>	<u>134 411 986</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	4 455
Övriga fordringar		79 442	31 884
Avräkningskonto HSB Södertälje		914 111	639 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 295	69 972
		<u>1 109 848</u>	<u>745 517</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	138 315	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 248 163</u>	<u>745 517</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>134 704 678</u>	<u>135 157 503</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		96 102 000	96 102 000
Upplåtelseavgifter		10 218 000	10 218 000
Fond för yttre underhåll		812 656	641 000
		<u>107 132 656</u>	<u>106 961 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 008 683	-3 101 752
Årets resultat		-544 633	-735 275
		<u>-4 553 316</u>	<u>-3 837 027</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>102 579 340</u>	<u>103 123 973</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 813 052	20 955 973
		<u>20 813 052</u>	<u>20 955 973</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 668 290	10 574 379
Leverantörsskulder		144 391	115 161
Övriga kortfristiga skulder		1 134	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	498 471	388 017
		<u>11 312 286</u>	<u>11 077 557</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>134 704 678</u>	<u>135 157 503</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-544 633	-735 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		955 471	955 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>410 838</b>	<b>220 196</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-89 427	25 158
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		140 819	97 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>462 230</b>	<b>343 129</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-66 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-66 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		138 315	-
Amortering av lån		-187 325	-238 975
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-49 010</b>	<b>-238 975</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>413 220</b>	<b>37 654</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>639 206</b>	<b>601 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 052 426</b>	<b>639 206</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens medel på avräkningskonto hos HSB Södertälje samt bankmedel.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Byggnadens livslängd 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år.

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

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 är avgiftsbefriade gällande kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret 2018, och därmed börjar föreningen betala fastighetsavgift från och med år 2034.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 019 216	1 904 856
Årsavgifter, varmvatten	65 753	63 956
Årsavgifter, el	331 864	79 212
Hyror, p-platser	192 992	182 070
Hysesbortfall	-10 400	-7 600
Övriga intäkter	34 383	32 130
<b>Summa</b>	<b>2 633 808</b>	<b>2 254 624</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	46 761	-
<b>Summa</b>	<b>46 761</b>	<b>-</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	401 745	209 576
Fastighetsskötsel	401 901	334 338
Försäkringar	48 263	48 262
Kabel-tv/ bredband	90 826	86 835
Löpande underhåll	42 485	71 498
Försäkringsärenden	6 899	58 516
Sophantering	85 819	75 346
Uppvärmning	273 699	375 293
Vatten och avlopp	115 240	99 676
Övriga driftskostnader	749	9 005
<b>Summa</b>	<b>1 467 626</b>	<b>1 368 345</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	91 020	83 832
Föreningsstämma/ styrelsemöte	420	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 125	-
Medlemsavgift HSB	15 800	15 800
Pantförskrivningsavgifter	7 350	2 883
Revisionsarvoden	23 250	10 375
Telefoni	2 773	3 257
Förvaltare	79 584	87 148
Överlåtelseavgifter	6 459	4 778
Avgifter andrahandsupplåtelse	1 096	-
Inkasso	90	-
Övrigt	6 935	8 420
<b>Summa</b>	<b>235 902</b>	<b>216 493</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Parkeringsplatser	-	8 094
Obligatorisk ventilationskontroll	-	21 250
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>29 344</b>

#### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	59 550	45 600
Arvode, föreningsvald revisor	1 380	2 000
Arvode, valberedning	2 759	4 000
Sociala avgifter	18 730	13 939
<b>Summa</b>	<b>82 419</b>	<b>65 539</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2133.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	113 858 250	113 858 250
Ingående anskaffningsvärden mark	25 000 000	25 000 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	66 500	-
Årets investering markanläggningar	-	66 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 924 750</b>	<b>138 924 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 513 264	-3 557 793
Årets avskrivningar	-955 471	-955 471
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 468 735</b>	<b>-4 513 264</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 456 015</b>	<b>134 411 486</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
<b>Summa</b>	<b>65 800 000</b>	<b>65 800 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	116 295	69 972
<b>Summa</b>	<b>116 295</b>	<b>69 972</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Handelsbanken	138 315	-
<b>Summa</b>	<b>138 315</b>	<b>-</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Handelsbanken	0,54	2024-03-30	10 668 290	10 733 274
Handelsbanken	0,90	2026-03-30	10 398 335	10 461 675
Handelsbanken	3,66	2027-03-30	10 414 717	
SBAB	1,97	2023-04-06		10 335 403
<b>Summa</b>			<b>31 481 342</b>	<b>31 530 352</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			191 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			10 477 290	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>20 813 052</b>	
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till			955 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 526 342	

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 582 000	32 582 000
<b>Summa</b>	<b>32 582 000</b>	<b>32 582 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	250 629	186 967
Upplupna räntekostnader	83 929	20 523
Upplupna arvoden förtroendevalda	39 603	64 000
Upplupna sociala avgifter på arvoden	10 693	-
Övriga upplupna kostnader	113 617	116 527
<b>Summa</b>	<b>498 471</b>	<b>388 017</b>

## Underskrifter

*Styrelsen har undertecknat årsredovisningen via digital signering*

.....  
Annika Müller-Wille

.....  
Päivi Bergström

.....  
Magnus Arnvaller

.....  
Erik Börjesson

.....  
Christer Holm

.....  
Lucas Jansson

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Bo Lindberg  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöglimten i Rönninge, org.nr. 769631-0650

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöglimten i Rönninge 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Sjöglimten i Rönninge 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 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 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 provar 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

Bo Lindberg  
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)