



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF JASMINEN

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 Jasminen i Södertälje, 715600-0320 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Jasminen 4 med gatuadress Åsvägen 10-16 och Gröna gatan 1 A-B, vilka bebyggdes under år 1949 - 1951. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AB. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 99 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6 430 kvm. Föreningen upplåter 8 lokaler med hyresrätt med lokalytan 481 kvm. Föreningen upplåter även 3 förråd med hyresrätt med lokalytan 44 kvm. Föreningen har 71 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Charlotta Tempelman	Ordförande
Marko Karpinen	Ledamot, vice ordförande
Jonas Fransson	Ledamot, sekreterare
Carina Wiberg	Ledamot
Staffan Eller	Ledamot
Rikard Thorgren	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. I tur att avgå är Charlotta Tempelman, Rikard Thorgren och Jonas Fransson. Carina Wiberg, Marko Karpinen och Staffan Eller sitter kvar ytterligare ett år.

Revisor

Revisor har varit Per Bernerson samt suppleant Tomas Snellman, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Eva Nyberg, sammankallande samt Cecilia Sundkvist, Jonathan Mangs och Martin Brusewitz.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-31.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare, Per Lindström.

02

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
MUHO Services
PW Hiss & EL AB
Dekra AB
Rapid AB
Telge Nät
Telia
Telia
Elis Textil Service AB
Rörmetoder JE AB
Gripsholms Elpartner AB
Säkerhetscenter AB
Accent Måleri AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning med traktor
Underhållsplan
Fastighetsservice
Fastighetsförvaltning/ vicevärd
Hiss service
Besiktning av hissar
Jourarbeten
Besiktning av utrustning i UC
Marksända TV-kanaler
Telefoni & datakommunikation via bredband
Byte av entrémattor
VVS
Elinstallationer
Portar och lås
Måleriarbeten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2022-10-08.

Årets underhåll

Ny inkommande elledning till Åsvägen 16.
OVK samt injustering.
Underhåll av värmesystem i lokalerna på Gröna gatan.
Höjda räcken utomhus.
Ny stentrappa anlagd till grillplats.

Årets investering

Passagesystem med porttelefoni samt digitala informationstavlor med bokningssystem.
Projektering av fasad- och balkongrenoveringar påbörjades.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 4 % inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett. Föreningen hade 120 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Kostnader och år är antaganden gjorda 2022.

Inventarier

Byggnadskomponent

Fasad och nya balkonger
EI
Värme

År

2023-2024
2023
2023

Kostnad

19 milj
250 tkr
1,3 milj

02

HSB Brf Jasminen i Södertälje
715600-0320

Planerat underhåll

Åtgärd

Målning, trapphus

Målning, källargolv

År

2024

2025

Kostnad

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Bundet eget kapital					
Belopp vid årets ingång	139 643	4 806 437	1 377 785	-1 084 228	-133 672
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			488 000	-488 000	
Uttag ur yttre fond			-855 919	855 919	
Balanseras i ny räkning				-133 672	133 672
Årets resultat					342 714
Vid årets utgång	139 643	4 806 437	1 009 866	-849 981	342 714

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2018-12-31
Intäkter	5 310 129	5 209 322	5 107 275	4 761 550	4 660 127
Årets resultat	342 714	-133 672	263 858	-57 037	768 470
Soliditet %	29	28	31	30	27
Likviditet %	196	204	176	67	171
Snittränta lån den 31/12 %	2,1	1,1	1,1	1,2	1,1
Räntekänslighet %	2,5	2,7	2,4	2,5	2,9
Årsavgift i kr/ kvm	708	694	664	645	645
Skuldsättning i kr/ kvm	1 653	1 688	1 441	1 517	1 718
Sparande i kr/ kvm	190	151	164	147	164
Energikostnad i kr/ kvm	256	236	216	207	215

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

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 exklusive nästa års låneomsättning 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.

07

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		3 251 633	2 316 526
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 310 129	5 209 322
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		14 979	3 562
Nytt lån			2 000 000
Moms återbetalning solceller			713 241
Minskning av kortfristiga fordringar			345 006
Ökning av kortfristiga skulder		212 898	33 662
Summa årets flöde in		5 538 006	8 304 793
Pengar ut			
Driftskostnader		-2 875 233	-2 747 158
Övriga externa kostnader		-622 503	-614 300
Underhåll enligt plan		-493 836	-855 919
Personalkostnader		-328 461	-376 031
Köp av anläggningstillgångar		-395 094	-2 282 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-177 437	-141 437
Ökning av kortfristiga fordringar		-53 840	
Amortering av lån		-352 344	-352 340
Summa årets flöde ut		-5 298 748	-7 369 685
Summa av kassaflödet		239 258	935 108
Likvida medel vid årets början		3 251 633	2 316 525
Likvida medel vid årets slut		3 490 891	3 251 633

02

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	-849 981
Årets resultat	342 714
Summa	-507 267

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-493 836
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	513 000
Balanserat utgående resultat	-526 431
Summa	-507 267

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 02

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 310 129	5 170 553
Övriga rörelseintäkter	3	-	38 769
Summa rörelseintäkter		5 310 129	5 209 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 875 234	-2 747 158
Övriga externa kostnader	5	-622 503	-614 299
Underhåll enligt plan	6	-493 836	-855 919
Personalkostnader och arvoden	7	-328 461	-376 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 923	-474 567
Övriga rörelsekostnader	8	-	-137 145
Rörelseresultat		505 172	4 203
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 979	3 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 437	-141 437
Resultat efter finansiella poster		342 714	-133 672
Årets resultat		342 714	-133 672

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 652 329	14 863 685
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	121 527	-
		<u>14 773 856</u>	<u>14 863 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar HSB Riksförbund		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 774 356</u>	<u>14 864 185</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 864	1 190
Övriga fordringar		25 255	4 651
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 490 891	2 751 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	182 538	149 976
		<u>3 700 548</u>	<u>2 907 450</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	500 000
		<u>-</u>	<u>500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 700 548</u>	<u>3 407 450</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 474 904</u>	<u>18 271 635</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 643	139 643
Upplåtelseavgifter		4 806 437	4 806 437
Fond för yttre underhåll		1 009 866	1 377 785
		<u>5 955 946</u>	<u>6 323 865</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-849 981	-1 084 228
Årets resultat		342 714	-133 672
		<u>-507 267</u>	<u>-1 217 900</u>
Summa eget kapital		<u>5 448 679</u>	<u>5 105 965</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 401 950	7 492 665
		<u>4 401 950</u>	<u>7 492 665</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 092 715	4 354 340
Leverantörsskulder		381 155	199 291
Skatteskulder		18 592	19 255
Övriga kortfristiga skulder	13	55 736	33 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 076 077	1 066 355
		<u>8 624 275</u>	<u>5 673 005</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 474 904</u>	<u>18 271 635</u>

02

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.

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 1519 per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 551 036	4 461 552
Hyrer, förråd	6 000	6 000
Hyrer, lokaler	315 120	285 096
Hyrer, parkeringar	179 940	179 500
El-avgifter	226 811	200 705
Övriga intäkter	22 767	37 700
Återbäring, HSB Södertälje	8 455	-
Summa	5 310 129	5 170 553

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återföring moms laddstolpar	-	38 769
Summa	-	38 769

02

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	482 734	307 944
Fastighetsskötsel	169 870	233 578
Försäkringar	110 526	88 561
Kabel-tv/ bredband	214 394	211 867
Kommunal fastighetsavgift	153 668	172 331
Löpande underhåll	111 855	57 559
Sophantering	102 757	100 717
Uppvärmning	1 296 832	1 351 421
Vatten och avlopp	204 960	186 755
Övriga driftskostnader	27 638	36 425
Summa	2 875 234	2 747 158

Not 5 Övriga externa rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	236 031	209 600
Konsultarvoden		8 725
Kontorsmaterial	11 412	18 250
Medlemsavgift HSB	34 700	34 700
Pantförskrivningsavgifter	5 790	12 852
Revisionsarvoden	11 740	11 500
Underhållsplan	9 109	
Vicevärd/ förvaltare	306 159	283 159
Överlåtelseavgifter	4 813	20 193
Övriga förvaltningskostnader	2 750	15 320
Summa	622 504	614 299

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
OVK och ventilation	287 578	
Hissar	108 354	
Värme, lokal	41 351	
Dörrar och lås	37 720	
Övrigt	18 833	
Planerat underhåll föregående år		855 919
Summa	493 836	855 919

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	44 010	48 422
Arvode, föreningsvald revisor	3 550	3 410
Arvode, valberedning	8 520	5 456
Löner till anställda	196 903	249 585
Arbetsgivaravgifter	75 478	69 158
Summa	328 461	376 031

02

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utrangering hissar	-	137 145
Summa	-	137 145

Not 9 Byggnader och mark

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1950

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 832 889	23 637 886
Ingående anskaffningsvärden mark	304 194	304 194
Årets investering byggnader	273 567	2 282 500
Årets avyttringar och utrangeringar		-413 025
Återbet moms solcellsanläggning		-674 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 410 650	25 137 083
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 273 398	-10 074 711
Årets avskrivningar	-484 923	-474 567
Årets avyttringar och utrangeringar		275 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 758 321	-10 273 398
Redovisat värde vid årets slut	14 652 329	14 863 685
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	59 502 000	48 877 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 144 000	1 751 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	30 621 000	22 447 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	985 000	1 038 000
Summa	92 252 000	74 113 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	121 527	
Redovisat värde vid årets slut	121 527	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	133 736	110 526
Övriga förutbetalda kostnader	48 802	39 450
Summa	182 538	149 976

02

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	0,81	2022-01-24	-	2 000 000
Nordea Hypotek	0,79	2022-03-11	-	2 000 000
Nordea Hypotek	1,24	2023-01-18	2 738 375	2 834 375
Nordea Hypotek	2,68	2023-01-24	2 000 000	
Nordea Hypotek	3,34	2023-03-13	2 000 000	
Nordea Hypotek	2,12	2024-01-16	2 235 165	2 316 505
Nordea Hypotek	1,35	2024-01-17	2 521 125	2 696 125
Summa			11 494 665	11 847 005

Nästa års amortering	354 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 738 375
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 401 950
	11 494 665

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 417 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 722 965

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 822 000	12 822 000
Summa	12 822 000	12 822 000

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	20 897	20 897
Lagstadgade sociala avgifter	5 058	5 058
Personalens källskatt	2 869	3 033
Moms	22 136	
Övrigt	4 776	4 776
Summa	55 736	33 764

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	464 440	452 136
Upplupna kostnader för passagesystem	147 020	
Upplupna räntekostnader	37 020	22 775
Upplupna arvoden	56 080	57 288
Upplupna sociala avg	12 338	14 660
Övriga upplupna kostnader	359 179	519 496
	1 076 077	1 066 355

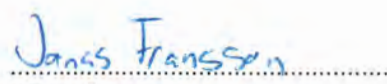
07

Underskrifter

Södertälje den 1 maj 2023


Charlotta Tempelman


Marko Karppinen


Jonas Fransson

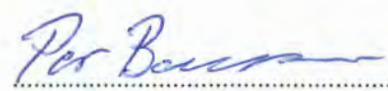

Staffan Eller


Rikard Thorgren


Carina Wiberg


Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-07


Per Bernerson
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Södertälje, org.nr. 715600-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den 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.

02

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 Jasminen i Södertälje för räkenskapsåret 2022 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 71 05 2023

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Bernerson
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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
www.hsb.se/sodertalje