



Foto: Bergslagsbild AB

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF VIKEN

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 Viken i Södertälje, 715600-2003 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 fastigheterna Fältugnen 1, Tegelstenen 1, Lersträngen 7 som byggdes år 1984 och i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 217 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 22 437 kvm. Föreningen har 12 st förråd som hyrs ut till medlemmar. På föreningens fastigheter finns totalt 309 parkeringsplatser varav 217 är garageplatser som ingår i avgiften. 73 garage- och uteparkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och 19 platser används som gästparkering. Av garageplatserna har 48 st av dessa laddstolpar för elbilar.

Styrelse

Ethel Johnson	Ordförande
Bo Ahlén	Ledamot, sekreterare
Isam Abdye	Ledamot
Johannes Deniz	Ledamot
Aina Andersson	Ledamot
Wander Dijkstra	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Peeter Jensen samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-31.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2023-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investering

Solceller har installerats på Mönsterstigen och Profilstigens tak.

48 laddstolpar för elbilar fördelat mellan garagen i Mönsterstigen och Profilstigens terrasshus samt i tre garagelängor för radhusboende.

Postfack har installerats i samtliga entréer Mönsterstigen och Profilstigens terrasshus samt radhusen vid Profilstigen, Klinkervägen, Helenlundsvägen, Terrakottastigen och Lergodsstigen.

Årets underhåll

Ny tvättmaskin på Mönsterstigen.

Två fläktaggregat utbyta i radhusen.

Utbyte av två garagportar.

Ny vägbom.

Försäkringsärenden

Det har varit stora kostnader för vattenskador under året. Även om en viss del av dessa kostnader täcks av försäkringsersättningar, så blir det en kostnad för föreningen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 18 överlåtelse skett. Föreningen hade 347 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och belopp är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År	
Renovering ett av terrasshusens garage	2024	Finansieras delvis av egna medel
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	
Renovering av det andra terrasshusets garage	2025	
Stammar	2029	
EI	2029	

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 509 996	5 139 915	16 772 955	1 250 066
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		2 188 000	-2 188 000	
Uttag ur yttre fond		-1 521 975	1 521 975	
Balanseras i ny räkning			1 250 067	-1 250 066
Årets resultat				40 847
Vid årets utgång	8 509 996	5 805 940	17 356 997	40 847

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	20 748 743	19 395 202	21 754 052	22 046 472	21 326 856
Årets resultat	40 847	1 250 066	5 467 973	6 106 403	6 163 575
Årets kassaflöde	-836 575	978 812	-2 443 444	4 736 023	-504 838
Soliditet %	27	27	25	21	16
Likviditet %	143	174	156	167	94
Snittränta lån den 31/12 %	3,1	1,6	0,8	1,1	1,2
Räntekänslighet %	4,2	4,4	4,1	4,4	4,6
Årsavgift i kr/ kvm	842	842	936	936	936
Skuldsättning i kr/ kvm	3 573	3 674	3 818	4 082	4 285
Sparande i kr/ kvm	184	275	437	459	425
Energikostnad i kr/ kvm	224	206			

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. 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, el och vatten delat med total boyta och lokalyta. Fr o m 2022 har nyckeltalet ändrats så att även kostnaden för vatten inkluderas.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 356 996
Årets resultat	40 847
Summa	17 397 843

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-607 900
Överföring till yttre fond	1 981 000
Balanseras i ny räkning	16 024 743
	17 397 843

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	19 499 683	19 321 087
Övriga rörelseintäkter	3	1 249 060	74 115
Summa rörelseintäkter		20 748 743	19 395 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-13 604 664	-11 138 627
Övriga externa kostnader	5	-712 066	-837 112
Underhåll enligt plan	6	-607 900	-1 521 975
Arvoden och personalkostnader	7	-359 068	-345 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 472 385	-3 406 242
Rörelseresultat		1 992 660	2 145 327
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107 919	41 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 059 732	-936 394
Resultat efter finansiella poster		40 847	1 250 066
Årets resultat		40 847	1 250 066

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	8	106 752 975	107 906 237
Pågående arbete	9	338 497	124 125
		<u>107 091 472</u>	<u>108 030 362</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 091 972</u>	<u>108 030 862</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 593	3 769
Övriga fordringar		194 445	109 571
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 540 252	8 478 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 286 743	723 097
		<u>5 033 033</u>	<u>9 314 963</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 101 699	-
Summa omsättningstillgångar		<u>9 134 732</u>	<u>9 314 963</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>116 226 704</u>	<u>117 345 825</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		8 509 996	8 509 996
Fond för yttre underhåll		5 805 940	5 139 915
		<u>14 315 936</u>	<u>13 649 911</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 356 996	16 772 955
Årets resultat		40 847	1 250 066
		<u>17 397 843</u>	<u>18 023 021</u>
Summa eget kapital		<u>31 713 779</u>	<u>31 672 932</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	41 646 144	31 493 185
		<u>41 646 144</u>	<u>31 493 185</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	38 516 958	50 950 553
Leverantörsskulder		1 084 325	829 010
Skatteskulder		153 480	110 944
Övriga kortfristiga skulder	12	121 573	138 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 990 445	2 150 534
		<u>42 866 781</u>	<u>54 179 708</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>116 226 704</u>	<u>117 345 825</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		40 847	1 250 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 472 385	3 406 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 513 232	4 656 309
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-656 344	128 118
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 120 668	-174 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 977 556	4 610 085
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 533 495	-402 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 533 495	-402 750
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 280 636	-3 228 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 280 636	-3 228 523
Årets kassaflöde		-836 575	978 812
Likvida medel vid årets början		8 478 526	7 499 714
Likvida medel vid årets slut		7 641 951	8 478 526

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.

Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av med 20 % 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 1 589 kr per lägenhet och 9 287 kronor per småhus. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen..

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	18 901 044	18 901 044
Hyror, förråd	30 000	32 400
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, P-platser	266 400	177 400
Hyror, förbrukningavgifter el	11 979	-
Parkeringsavgifter	83 892	88 346
Elstöd	104 189	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	48 641
Övriga intäkter	96 179	67 256
Summa	19 499 683	19 321 087

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	1 249 060	74 115
Summa	1 249 060	74 115

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	547 983	340 866
Fastighetsskötsel	1 712 652	1 513 077
Försäkringar	593 737	478 192
Kabel-tv/ bredband	488 732	471 377
Kommunal fastighetsavgift	1 337 855	1 278 418
Försäkringsärenden	2 890 664	1 439 113
Löpande underhåll	901 367	741 724
Sophantering	551 099	488 601
Uppvärmning	3 154 523	2 973 928
Vatten och avlopp	1 344 115	1 317 785
Skattereduktion förnybar el	-7 257	-
Övriga driftskostnader	89 194	95 546
Summa	13 604 664	11 138 627

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	300 185	319 041
Föreningsstämma/ styrelsemöte	2 360	2 951
Konsultarvoden	25 838	162 476
Kreditupplysningar	4 673	6 406
Kontorsmaterial och trycksaker	6 398	5 031
Medlemsavgift HSB	70 100	70 100
Pantförskrivningsavgifter	15 225	13 993
Postbefordran	16 554	-
Revisionsarvoden	24 125	23 950
Telefoni	12 038	12 075
Underhållsplan	42 188	41 626
Vicevärd/ förvaltare	157 096	148 646
Överlåtelseavgifter	29 559	24 063
Övriga förvaltningskostnader	5 727	6 754
Summa	712 066	837 112

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ny vägbom	46 459	
Gemensamma utrymmen	84 175	25 815
Utvändigt underhåll bostäder	88 185	
Byte två garageportar	108 186	
Ventilation	280 895	
Undercentral		111 213
Energikartläggning		41 175
Ventilation		117 782
Rensning av avloppsledningar		1 110 109
Underjordisk avfallshantering		115 881
Summa	607 900	1 521 975

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	151 250	156 300
Arvoden styrelse, redovisade extra timmar	144 420	124 283
Arvode, föreningsvald revisor	6 500	6 000
Valberedningen	4 500	1 650
Lön lokalvärdar	4 000	10 651
Arbetsgivaravgifter	47 637	46 263
Övriga personalkostnader	761	772
Summa	359 068	345 919

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2103.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1984

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	151 567 073	151 288 448
Ingående anskaffningsvärden mark	8 283 200	8 283 200
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	429 025	
Årets investering byggnader	1 890 098	278 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 169 396	159 850 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 944 036	-48 537 794
Årets avskrivningar	-3 472 385	-3 406 242
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 416 421	-51 944 036
Redovisat värde vid årets slut	106 752 975	107 906 237
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	196 829 000	196 829 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	93 298 000	93 298 000
Summa	290 127 000	290 127 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början solcellsanläggning	124 125	
Solcellsanläggning	1 411 625	124 125
Postboxar	354 348	
Laddstolpar	858 052	
Bidrag laddstolpar	-429 027	
Färdigställt under året	-2 319 123	
Pågående arbete vid årets slut garagerenovering	338 497	
Redovisat värde vid årets slut	338 497	124 125

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	887 678	723 097
Upplupna försäkringsersättningar	399 065	-
Summa	1 286 743	723 097

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	3,12	2023-05-19		4 550 000
Nordea Hypotek	3,46	2023-09-15		4 620 000
Nordea Hypotek	1,04	2023-06-21		14 125 000
Nordea Hypotek	4,83	2024-05-20	4 450 000	
Nordea Hypotek	4,74	2024-06-18	6 887 500	
Nordea Hypotek	4,75	2024-09-16	4 420 000	
Nordea Hypotek	1,23	2025-06-18	13 775 000	14 125 000
Nordea Hypotek	4,61	2026-06-17	6 887 500	
SBAB	2,40	2023-01-23		5 125 000
SBAB	0,89	2023-05-10		10 800 000
SBAB	3,05	2023-09-01		4 489 197
SBAB	3,05	2023-12-11		5 125 000
SBAB	4,78	2024-01-23	5 025 000	
SBAB	4,66	2024-03-01	4 244 326	
SBAB	4,67	2024-03-11	5 025 000	
SBAB	1,13	2024-12-06	6 348 776	6 784 541
SBAB	0,83	2025-05-09	12 500 000	12 700 000
SBAB	3,90	2026-05-19	10 600 000	
Summa			80 163 102	82 443 738

Nästa års amortering beräknas uppgå till	2 116 356
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	36 400 602
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	41 646 144

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	8 465 424
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	69 581 322

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	149 611 400	149 611 400
Summa	149 611 400	149 611 400

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	13 934	12 261
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	72 817	72 817
Personalens källskatt	27 872	25 191
Redovisningskonto för moms	-	21 448
Övrigt	6 950	6 950
Summa	121 573	138 667

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 594 080	1 569 992
Upplupna räntekostnader	82 713	52 513
Övriga upplupna kostnader	1 313 652	528 029
	2 990 445	2 150 534

Underskrifter

Via digital signering

.....
Ethel Johnson

.....
Bo Ahlén

.....
Isam Abdye

.....
Johannes Deniz

.....
Aina Andersson

.....
Wander Dijkstra

.....
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Peeter Jensen
Av föreningen vald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viken i Södertälje, org.nr. 715600-2003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viken 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, 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 Viken 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 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 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

Peeter Jensen
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 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