



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF SKOGSGLÄNTAN

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 Skogsglantan i Södertälje, 769603-7584 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 Tjädern 17. Under 2015-2016 bebyggdes fastigheten med 3 st. bostadshus i vilka man upplåter lägenheter. I juni 2016 flyttade bostadsrättshavarna in. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 44 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3090 kvm. I fastigheten finns även en föreningslokal som används av styrelsen med den totala lokalytan 17 kvm. Föreningen har 49 parkeringsplatser (varav 12 laddpunkter) till förfogande för medlemmarna. Föreningen hyr ut 3 förråd.

Styrelse

Robert Gustafsson	Ordförande
Eva Gustavsson	Ledamot, vice ordförande
Toni Niemi	Ledamot, sekreterare
Ellen Larsson	Ledamot
Monica Dahlbacka	Ledamot
Simona Ok	Ledamot
Åsa Schurow	Ledamot
Bengt Zetterberg	Ledamot, utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Margit Jakobsson, Christer Svensson samt Pia Jonsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-29.
Samt en extrastämma som avhölls 2023-09-05, där beslutet att anta HSB normalstadgar 2023 togs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Dokumenterad fastighetsbesiktning genomfördes 2023-10-28.

Årets åtgärder

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt injustering av ventilationen har genomförts i samtliga lägenheter.
Lackning av entrépartier samt ommålning av dörr till miljöhus och trappräcken i nummer 48.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 25 % inför 2024.
Avgiftsökningen avser att skapa merutrymme för ökad amortering av lån och på så vis främja föreningens ekonomi framåt.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 63 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	66 435 000	7 700 000	707 500	-5 799 343	-1 198 185
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-1 198 184	1 198 185
Årets resultat					-1 493 612
Vid årets utgång	66 435 000	7 700 000	907 500	-7 197 527	-1 493 612

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	2 769 230	2 547 221	2 509 673	2 470 830	2 548 641
Årets resultat	-1 493 612	-1 198 185	-1 013 199	-922 395	-1 007 593
Årets kassaflöde	-149 291	159 565	291 815	468 518	397 415
Soliditet %	64	64	64	65	65
Likviditet %	414	463	515	400	280
Snittränta lån den 31/12 %	3,5	1,7	0,9	1,1	1,2
Räntekänslighet %	16,5	17,4	17,7	18,1	18,6
Årsavgift i kr/ kvm	736	701	694	680	667
Skuldsättning i kr/ kvm	12 125	12 189	12 252	12 315	12 378
Sparande i kr/ kvm	72	125	184	214	186
Energikostnad i kr/ kvm	159	169	174	172	189

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 bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

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

Uppllysning angående årets förlust

I resultatet ingår bokföringsmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Obeaktat avskrivningar är likväl föreningens kassaflöde negativt för året.

För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader höjs årsavgiften med 25% inför 2024. Och för att framåt stärka föreningens ekonomiska situation avser ökningen på sikt möjliggöra en ökad amorteringstakt.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 197 527
Årets resultat	-1 493 612
Summa	-8 691 139

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-124 323
Överföring till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	-8 766 816
	-8 691 139

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	2 769 230	2 547 221
Summa rörelseintäkter		2 769 230	2 547 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 433 682	-1 452 242
Övriga externa kostnader	4	-261 193	-251 009
Underhåll enligt plan	5	-124 323	-
Personalkostnader och arvoden	6	-66 645	-43 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 592 644	-1 584 145
Rörelseresultat		-709 257	-783 733
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 735	10 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 090	-424 940
Resultat efter finansiella poster		-1 493 612	-1 198 185
Årets resultat		-1 493 612	-1 198 185

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 086 723	103 679 367
		102 086 723	103 679 367
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		102 087 223	103 679 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 219	300
Övriga fordringar		75 966	499
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 119 683	2 268 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 276	61 349
		2 284 144	2 331 122
Summa omsättningstillgångar		2 284 144	2 331 122
SUMMA TILLGÅNGAR		104 371 367	106 010 989

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 435 000	66 435 000
Fond för yttre underhåll		907 500	707 500
Upplåtelseavgifter		7 700 000	7 700 000
		<u>75 042 500</u>	<u>74 842 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 197 527	-5 799 343
Årets resultat		-1 493 612	-1 198 185
		<u>-8 691 139</u>	<u>-6 997 528</u>
Summa eget kapital		<u>66 351 361</u>	<u>67 844 972</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 288 500	12 353 500
		<u>12 288 500</u>	<u>12 353 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 179 250	25 309 250
Leverantörsskulder		113 149	123 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	439 107	380 201
		<u>25 731 506</u>	<u>25 812 517</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 371 367</u>	<u>106 010 989</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		-1 493 612	-1 198 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 592 644	1 584 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99 032	385 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-102 314	-13 832
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		48 991	84 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 709	456 553
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-101 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-101 988
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-195 000	-195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-195 000	-195 000
Årets kassaflöde		-149 291	159 565
Likvida medel vid årets början		2 268 974	2 109 409
Likvida medel vid årets slut		2 119 683	2 268 974

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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 betalar ingen kommunal fastighetsavgift eftersom bostäder byggda 2012 och senare får hel avgiftsbefrielse i femton år.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 273 364	2 165 112
Hyrer, förråd	7 200	9 200
Hyrer, p-platser	186 100	184 200
Årsavgifter, el	154 350	100 860
Årsavgifter, vatten	65 137	60 479
Återbäring från HSB Södertälje	-	14 099
Elprisstöd	74 927	-
Övriga intäkter	8 152	13 271
Summa	2 769 230	2 547 221

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	351 584	350 738
Fastighetsskötsel	474 695	450 434
Försäkringar	61 348	47 817
Försäkringsärenden	-	48 604
Löpande underhåll	93 731	129 249
Sophantering	90 846	89 247
Uppvärmning	276 448	260 298
Vatten och avlopp	82 079	73 248
Övrigt	2 951	2 607
Summa	1 433 682	1 452 242

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	134 524	123 799
Brandskyddsarbete	4 388	-
Föreningsverksamhet	6 327	11 585
Föreningsstämma/ styrelsemöte	230	-
Konsultarvoden	-	750
Kreditupplysningar	375	2 657
Kontorsmaterial och trycksaker	8 155	-
Medlemsavgift HSB	18 200	18 200
Pantförskrivningsavgifter	3 675	6 756
Revisionsarvoden	12 500	11 250
Vicevärd/ förvaltare	62 820	68 740
Överlåtelseavgifter	5 251	7 210
Övriga förvaltningskostnader	4 748	4 813
Övrigt	-	-4 751
Summa	261 193	251 009

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, OVK samt justering	105 823	-
Målning	18 500	-
Summa	124 323	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	51 600	32 450
Arvode, föreningsvald revisor	1 200	1 100
Arbetsgivaravgifter	12 645	8 908
Övriga personalkostnader	1 200	1 100
Summa	66 645	43 558

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2135.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2016

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	101 149 000	101 149 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 900 000	11 900 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	101 988	-
Årets investering anläggning	-	101 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 150 988	113 150 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 471 621	-7 887 476
Årets avskrivningar	-1 592 644	-1 584 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 064 265	-9 471 621
Redovisat värde vid årets slut	102 086 723	103 679 367
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Summa	79 000 000	79 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	81 276	61 349
Summa	81 276	61 349

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SE-Banken	1,02	2024-06-28	12 483 500	12 548 500
SE-Banken	4,64	2024-12-28	12 500 750	12 565 750
SE-Banken	4,86	2025-06-28	12 483 500	12 548 500
Summa			37 467 750	37 662 750

Nästa års amortering beräknas uppgå till 195 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 24 984 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 288 500

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 975 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 36 492 750

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 914 000	38 914 000
Summa	38 914 000	38 914 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	251 398	204 509
Upplupna räntekostnader	8 912	7 159
Övriga upplupna kostnader	178 797	168 533
	439 107	380 201

Underskrifter

Via digital signering

.....
Robert Gustafsson

.....
Eva Gustavsson

.....
Toni Niemi

.....
Ellen Larsson

.....
Monica Dahlbacka

.....
Simona Ok

.....
Åsa Schurow

.....
Bengt Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Kerstin Engström
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsglantan i Södertälje, org.nr. 769603-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsglantan 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 Skogsglantan 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Engström
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