



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björkkullen i Vrena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björkkullen i Vrena med säte i Nyköping org.nr. 716402-0880 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Tärnövägen 9-45:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vrenaby 30:3	1987-09-11	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1383
8	garageplatser	0
14	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1383

Föreningen har dessutom 2 st gästparkeringar.

Föreningens lägenheter fördelas på:

9 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

Föreningen har även 1 lokal om 20 kvm, tvättstuga och toalett.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Vrenaby GA:3	G:A	717906-8767	16,5 / 351	Vägar samt gc-vägar, Naturområden som rasteras samt dagvattenbrunnar inom vrena samhälle, Enl kartan, Aktbil ka och anläggningsbeslutet, Aktbil be med bilaga(0480-03/34)figur a-d, Ska inte ingå i vrenaby ga:3 medan figur e ska tillföras, Enligt aktbilaga ka1.(0480-12/52)

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Wivianne Örneteg Hagberg	Ordförande	2023-05-10
Karl-Erik Andersson	Ledamot	2023-05-10
Tommy Karlsson	Ledamot	2022-05-18
Inga-Lill Berggren	Ledamot	2022-05-18
Kristina Nilsson	HSB-Ledamot	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wivianne Örneteg Hagberg, Tommy Karlsson och Inga-Lill Berggren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Karl-Erik Andersson, Wivianne Örneteg Hagberg, Tommy Karlsson och Inga-Lill Berggren.

Revisorer har varit: Jan Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kickie Persson samt Monika Örneteg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2023.

Styrelsen har antagit ordningsregler som tillsammans med information om att bo i bostadsrätt har delats ut till medlemmarna.

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:

Funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i lägenheterna, efter genomförd OVK-besiktning hösten 2022.

Underhållsspolning av dag- och spillvattensystemet.

Översyn av taken, där takavvattning och taksäkerhet har åtgärdats så att de uppfyller gällande normer.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som upprättats 2020 av HSB och som reviderats 2022. Planen ligger till grund för styrelsen om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande underhållsåtgärder under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Ny tvättmaskin och torktumlare
2010	Nytt låssystem
2011	Nytt torkskåp
2011	Tilläggsisolering sju lägenheter
2012	Ny gräsmatta
2013	Byte köksfläktar
2014	Reparation och målning fasader
2015	Reparation och målning fasader
2016	Byte träpanel på husen
2017	Indragning av fibernät till samtliga lägenheter i föreningen (20 st)
2018	Byte av (gatu-, park- och garagebelysning) från traditionella lampor till LED-lampor
2018	Installation av jordfelsbrytare i 16 lägenheter
2019	Byte varmvattenberedare i 17 lägenheter
2020	Installation av en luftvärmepump
2020	Ommålning av fasader/knutar, etapp 1
2021	Ommålning av fasader/knutar, etapp 2
2022	Installation av 15 luftvärmepumpar
2022	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK utförd
2022	Energideklaration utförd

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, nät och elhandel
Protector	Fastighetsförsäkringar
Olles Mek & Maskin	Snöröjning, sandning och gräsklippning
Vrena Vägförening	Vägunderhåll i samhället (andelstal 16,50)
Nyköpings kommun	VA, sophämtning, matavfall
Stena Recycling	Återvinning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	298	286	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 578	3 702	3 826	3 948	4 005
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 578	3 702	3 826	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	95	81	75	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	765	765	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	798	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 137	1 103	1 093	1 095	1 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	130	224	198	22
Soliditet, %	35	33	31	29	26

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	967 999	0	0	967 999
Underhållsfond, kr	537 282	0	78 558	615 840
S:a bundet eget kapital, kr	1 505 281	0	78 558	1 583 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	971 194	130 201	-78 558	1 022 837
Årets resultat, kr	130 201	-130 201	139 400	139 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 101 395	0	60 842	1 162 237
S:a eget kapital, kr	2 606 676	0	139 400	2 746 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 442 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 101 395
Årets resultat, kr	139 400
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 442
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 162 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 162 237
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 136 551	1 103 235
Summa rörelseintäkter		1 136 551	1 103 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-476 885	-470 545
Övriga externa kostnader	4	-83 236	-66 089
Underhåll enligt plan	5	-105 442	-72 760
Personalkostnader och arvoden	6	-72 248	-94 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 864	-209 864
Summa rörelsekostnader		-947 675	-914 140
Rörelseresultat		188 876	189 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 994	1 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 470	-60 830
Summa finansiella poster		-49 476	-58 894
Resultat efter finansiella poster		139 400	130 201
Årets resultat		139 400	130 201

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 197 325	7 407 189
Summa materiella anläggningstillgångar		7 197 325	7 407 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 197 825	7 407 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	5
Avräkningskonto HSB Södermanland		345 286	180 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 068	43 503
Summa kortfristiga fordringar		388 359	223 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	283 224	276 469
Summa kassa och bank		283 224	276 469
Summa omsättningstillgångar		671 583	500 146
SUMMA TILLGÅNGAR		7 869 408	7 907 835

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		967 999	967 999
Fond för yttre underhåll		615 840	537 282
Summa bundet eget kapital		1 583 839	1 505 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 022 837	971 194
Årets resultat		139 400	130 201
Summa fritt eget kapital		1 162 237	1 101 395
Summa eget kapital		2 746 076	2 606 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 777 315	4 948 591
Summa långfristiga skulder		4 777 315	4 948 591
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	171 276	171 276
Leverantörsskulder		21 739	24 897
Aktuella skatteskulder		5 482	16 702
Övriga skulder	14	26 151	20 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	121 369	119 287
Summa kortfristiga skulder		346 017	352 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 869 408	7 907 835

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		139 400	130 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		209 864	209 864
Resultat efter finansiella poster		349 264	340 065
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		435	-1 226
Förändring av leverantörsskulder		-3 158	16 863
Förändring av kortfristiga skulder		-3 392	11 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 149	366 842
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-385 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-385 000
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-171 276	-171 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-171 276	-171 276
Årets kassaflöde		171 873	-189 434
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		456 638	646 072
Likvida medel vid årets slut		628 511	456 638

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 84 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 930 311 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	1 089 324	1 057 608
Hyror	45 360	44 640
Hysesbortfall	-760	0
Övriga intäkter	2 626	987
Summa nettoomsättning	1 136 550	1 103 235

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	629	3 248
Löpande underhåll	122 401	141 593
Elavgifter	37 437	32 487
Vatten och avlopp	93 482	80 182
Sophämtning	69 548	65 705
Försäkringar	43 503	42 277
Fastighetsskötsel	47 438	44 684
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	62 447	62 447
Övriga kostnader	0	500
Kundbonus	0	-2 578
Summa driftskostnader	476 885	470 545

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	11 000	8 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	40 216	38 144
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Bankkostnader	350	350
Medlemsavgift HSB	9 000	9 000
Möteskostnader	1 960	-47
Överlåtelseavgift	1 313	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 050	483
Kontorsmaterial och trycksaker	17 547	6 419
Inkassokostnader	0	1 000
Summa övriga externa kostnader	83 236	66 089

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	105 442	72 760
Summa underhåll enligt plan	105 442	72 760

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	32 084	50 888
Arvode vicevärd	30 000	27 500
Arvode föreningsvald revisor	1 000	0
Övriga arvoden	0	1 000
Kostnadsersättningar	1 700	2 612
Sociala avgifter	6 339	10 236
Övriga personalkostnader	1 125	2 646
Summa personalkostnader och arvoden	72 248	94 882

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1988.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 313 521	9 928 521
Ingående anskaffningsvärde mark	350 000	350 000
Årets investeringar	0	385 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 663 521	10 663 521
Ingående avskrivningar	-3 256 331	-3 046 467
Årets avskrivningar	-209 864	-209 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 466 195	-3 256 331
Utgående redovisat värde	7 197 326	7 407 190

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 593 000	6 593 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 700 000	1 700 000
Totalt taxeringsvärde	8 293 000	8 293 000

Fastighetsbeteckning: Vrenaby 30:3

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 068	43 503
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 068	43 503

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB konto	273 462	266 469
Föreningskonto	9 762	10 000
Summa kassa och bank	283 224	276 469

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,09	2026-03-30	3 321 085	3 427 361
Stadshypotek AB	1,17	2026-03-01	1 627 506	1 692 506
			4 948 591	5 119 867
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-171 276	-171 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 777 315	4 948 591

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	685 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 092 211

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 483 000	14 483 000
Summa ställda säkerheter	14 483 000	14 483 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	171 276	171 276
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	171 276	171 276

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	9 290	4 566
Lagstadgade sociala avgifter	3 162	2 141
Medlemmars reparationsfond/inre fond	13 699	13 699
Summa övriga kortfristiga skulder	26 151	20 406

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	13 699	13 699
Utgående värde	13 699	13 699

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 587	1 650
Förutbetalda hyror och avgifter	96 895	94 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 888	23 140
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 370	119 287

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Björkkullen i Vrena med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Wivianne Hagberg

Inga-Lill Berggren

Tommy Karlsson

Karl- Erik Andersson

Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Svensson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkkullen i Vrena, org.nr. 716402-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkkullen i Vrena för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björkkullen i Vrena för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björkkullen i Vrena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WIVIANNE ÖRNETEG HAGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:47:00



KRISTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:20:44



INGA-LILL BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:45:24



KARL-ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:48:31



TOMMY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:37:26



JAN SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:08:24



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:00:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björkkullen i Vrena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:09:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:01:44



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.