



# ÅRSREDOVISNING 2023

## HSB BRF NÄCKROSEN

## 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 slutändan 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 Näckrosen i Södertälje, 715600-0734 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 Näckrosen 3 och Rosen 4 i Södertälje. Byggår 1962. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

#### Bostäder och lokaler

Samtliga 109 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 7574 kvm. Föreningen hyr ut en lokal med ytan 23 kvm samt 15 förråd. Det finns en föreningslokal med yta 30 kvm. Sammanlagt finns 71 parkeringsplatser samt 18 garageplatser.

#### Styrelse

Pia Bergqvist	Ordförande
Pär Hammarfeldt	Ledamot, vice ordförande
Helena Jansson	Ledamot, sekreterare
Mikael Schuer	Ledamot, ansvarig yttre miljö
Nusret Ugljanin	Ledamot, ansvarig inre miljö och brandskydd
Karin Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Valberedningen består av Carina Carlsson och Pete Simpson .

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-13. Extrastämma avhölls 2023-11-15 för att ta beslut om att anta HSB normalstadgar 2023. Stadgarna har inte registrerats hos Bolagsverket.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med 2023-01-01 och med ytterligare 8 % från och med 2024-01-01.

Föreningen har gjort två större investeringar under året. Nytt låssystem har installerats i alla entréportar, utvändiga källardörrar samt dörrar till tvättstugorna. I tvättstugorna har även elektroniska tavlor för bokning av tvätttider installerats. Befintliga utvändiga dörrar till källarna och tvättstugorna har bytts ut till nya ståldörrar.

Investeringsutgifterna redovisas som komponenter i byggnaden och skrivs av under beräknad livslängd. Utbytta komponenter har uträngörats med en negativ resultateffekt om 110 tkr.

Under året har föreningen gjort obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler.

Den del av föreningens fastighet som ligger på Davidsgatan 4 har vid ett flertal tillfällen drabbats av översvämning inne i fastigheten vid kraftigt regn. En konsultutredning visar att den befintliga dagvattenledningen har brister och inte kan ta hand om den mängd dagvatten som bildas på omgivande ytor vid kraftiga regn. Utredaren har tagit fram förslag till lösning som även involverar Södertälje kommun.

Föreningen har under en längre tid förhandlat med Inve Fastighetsaktiebolag & Co Kommanditbolag (Inve) om rätten att disponera 16 parkeringsplatser, som är belägna på föreningens fastighet Näckrosen 3. Hittills har Inve disponerat samtliga platser. Något servitutsavtal som ger Inve dispositionsrätten över platserna har aldrig upprättats.

Parterna har träffat en överenskommelse om att Inve får disponera 8 av de 16 platserna och övriga 8 platser återgår till föreningen. Överenskommelsen har stadfästas i dom från Södertälje tingsrätt 2023-10-06.

## Medlemsinformation

Under året har 11 överlåtelse skett. Föreningen hade 141 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 16 medlemmar och avgått 15 medlemmar.

## Framtida underhåll

Den årliga fastighetsbesiktningen för uppdatering av fastigheternas underhållsplan gjordes 2023-09-07. Större underhållsåtgärder är upprustning av skyddsrummen, renovering av samtliga tvättstugor som hittills inte renoverats, samt genomförande av vald lösning för dagvatten på Davidsgatan 4. Styrelsen räknar med att finansiera dessa åtgärder med egna medel.

## Förändring i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	718 565	2 436 587	4 322 154	353 631
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		552 000	-552 000	
Uttag ur yttre fond		-399 698	399 699	
Balanseras i ny räkning			353 631	-353 631
Årets resultat				-369 826
<b>Vid årets utgång</b>	<b>718 565</b>	<b>2 588 889</b>	<b>4 523 484</b>	<b>-369 826</b>

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	7 006 539	6 319 166	6 489 101	6 113 218	6 113 370
Årets resultat	-369 826	353 631	404 676	1 111 317	784 978
Årets kassaflöde	179 113	1 756 977			
Soliditet %	19	20	19	18	15
Likviditet %	200	224	326	212	114
Snittränta lån den 31/12 %	4	1,7	1,3	1,4	1,6
Räntekänslighet %	4,7	2,5	3,6	4,2	4,5
Årsavgift i kr/ kvm	821	782	782	774	774
Skuldsättning i kr/ kvm	3 864	3 952	4 062	4 080	4 153
Sparande i kr/ kvm	112	219	179	276	254
Energikostnad i kr/ kvm	206	180			

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

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

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

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

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

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

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

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

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total 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 föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten positivt för året.

För att täcka föreningens likviditetspåverkande poster såsom amorteringar, rörelsekostnader och finansiella kostnader höjs årsavgiften med 8% inför 2024.

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 523 484
Årets resultat	-369 825
Summa	4 153 659

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-314 875
Överföring till fond för yttre underhåll	514 000
Balanseras i ny räkning	3 954 534
Summa	4 153 659

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	7 006 539	6 319 166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		7 006 539	6 319 166
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 362 540	-3 403 997
Övriga externa kostnader	4	-618 453	-553 094
Underhåll enligt plan	5	-314 875	-399 699
Personalkostnader och arvoden	6	-248 376	-249 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-910 608	-919 526
Övriga rörelsekostnader	7	-110 280	-
<b>Rörelseresultat</b>		441 407	793 181
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 713	31 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 946	-471 195
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-369 826	353 631
<b>Årets resultat</b>		-369 826	353 631

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	34 145 375	33 736 001
		<u>34 145 375</u>	<u>33 736 001</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>34 145 875</u>	<u>33 736 501</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 118	2 667
Övriga fordringar		38 066	52 136
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 906 012	5 827 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	282 865	251 273
		<u>4 235 061</u>	<u>6 133 238</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 235 061</u>	<u>6 133 238</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 380 936</u>	<u>39 869 739</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		718 565	718 565
Fond för yttre underhåll		2 588 888	2 436 587
		<u>3 307 453</u>	<u>3 155 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 523 484	4 322 154
Årets resultat		-369 826	353 631
		<u>4 153 658</u>	<u>4 675 785</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 461 111</u>	<u>7 830 937</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 957 500	14 186 250
		<u>14 957 500</u>	<u>14 186 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 515 000	15 956 250
Leverantörsskulder		297 124	344 772
Skatteskulder		11 596	4 800
Övriga kortfristiga skulder	11	159 612	157 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	978 993	1 388 870
		<u>15 962 325</u>	<u>17 852 552</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 380 936</u>	<u>39 869 739</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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-369 826	353 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 020 889	919 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>651 063</b>	<b>1 273 157</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-22 972	-112 841
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-448 978	596 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>179 113</b>	<b>1 756 977</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 430 263	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 430 263</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-670 000	-840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-670 000</b>	<b>-840 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 921 150</b>	<b>916 977</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 827 162</b>	<b>4 910 186</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 906 012</b>	<b>5 827 163</b>

## 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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

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 1589 kronor per lägenhet. 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	6 216 060	5 920 428
Hyror, lokaler	2 050	2 400
Hyror, P-platser och garage	326 808	323 060
Hyror, övrigt	3 650	1 400
Försäkringsersättning	403 897	-
Elprisstöd	29 834	-
Återbäring från HSB Södertälje	-	52 373
Övrigt	24 240	19 505
<b>Summa</b>	<b>7 006 539</b>	<b>6 319 166</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	201 508	134 884
Fastighetsskötsel	913 061	788 964
Försäkringar	174 918	144 561
Försäkringsärenden	629 342	282 330
Kabel-tv/ bredband	281 268	249 182
Kommunal fastighetsavgift	187 228	176 281
Löpande underhåll	392 011	205 557
Sophantering	196 392	174 806
Uppvärmning	1 120 707	1 007 722
Vatten och avlopp	251 296	226 668
Övrigt	14 809	13 042
<b>Summa</b>	<b>4 362 540</b>	<b>3 403 997</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	250 825	230 810
Föreningsverksamhet	1 505	6 843
Konsultarvoden	142 653	54 828
Kreditupplysningar	1 688	3 438
Kontorsmaterial och trycksaker	289	83
Medlemsavgift HSB	37 700	37 700
Pantförskrivningsavgifter	7 350	12 045
Revisionsarvoden	13 125	23 750
Telefoni & datakommunikation	1 485	1 485
Underhållsplan	27 872	20 626
Teknisk förvaltning	97 356	132 940
Överlåtelseavgifter	13 125	16 801
Övriga förvaltningskostnader	23 480	11 745
<b>Summa</b>	<b>618 453</b>	<b>553 094</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelselokal	27 106	
Gemensamma utrymmen	13 750	-
VA/ Sanitet	18 875	-
Ventilation	242 644	-
Markytor	12 500	-
Planerat underhåll föregående år	-	399 699
<b>Summa</b>	<b>314 875</b>	<b>399 699</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse och valberedning	177 296	167 116
Arvode, föreningsvald revisor	4 260	15 960
Övriga arvoden	17 320	15 140
Sociala avgifter	49 500	51 453
<b>Summa</b>	<b>248 376</b>	<b>249 669</b>

## Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid utträngering	110 280	-
<b>Summa</b>	<b>110 280</b>	<b>-</b>

## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2082.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1963

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	47 706 980	47 706 980
Ingående anskaffningsvärden mark	322 907	322 907
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	214 864	214 864
Årets investering byggnader	1 430 263	-
Årets avyttringar och utträngeringar	-139 001	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 536 013</b>	<b>48 244 751</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 508 750	-13 589 224
Årets avskrivningar	-910 608	-919 526
Årets avyttringar och utträngeringar	28 720	-
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 390 638</b>	<b>-14 508 750</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 145 375</b>	<b>33 736 001</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	467 000	467 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	39 400 000	39 400 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	604 000	604 000
<b>Summa</b>	<b>113 471 000</b>	<b>113 471 000</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	282 865	251 273
<b>Summa</b>	<b>282 865</b>	<b>251 273</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	4,91	2024-08-16	5 347 500	5 437 500
Nordea Hypotek	1,28	2024-11-20	8 407 500	8 697 500
Nordea Hypotek	4,78	2025-10-15	6 201 250	6 371 250
Nordea Hypotek	4,56	2026-09-16	3 187 500	3 307 500
Nordea Hypotek	4,38	2026-09-16	6 328 750	6 328 750
<b>Summa</b>			<b>29 472 500</b>	<b>30 142 500</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	670 000
Nästa årslåneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	13 845 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>14 957 500</b>

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	3 350 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 122 500

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 115 510	38 115 510
<b>Summa</b>	<b>38 115 510</b>	<b>38 115 510</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	106 328	106 328
Personalens källskatt	31 762	29 330
Lagstadgade sociala avgifter	21 522	22 202
<b>Summa</b>	<b>159 612</b>	<b>157 860</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	574 041	567 390
Upplupna räntekostnader	198 611	124 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 341	697 207
	<b>978 993</b>	<b>1 388 870</b>

## Underskrifter

*Via digital signering*

.....  
Pia Bergqvist

.....  
Helena Jansson

.....  
Pär Hammarfeldt

.....  
Mikael Schuer

.....  
Nusret Ugljanin

.....  
Karin Andersson

*Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering*

.....  
Ulla Castenvik  
Av föreningen vald revisor

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näckrosen i Södertälje, org.nr. 715600-0734

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Brf Näckrosen 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 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 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

Ulla Castenvik  
Av föreningen vald revisor





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

