



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

|                                    |                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sparande<br/>76<br/>kr/kvm</p>  | <p>Investeringsbehov<br/>166<br/>kr/kvm</p> | <p>Skuldsättning<br/>2 799<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                            |
| <p>Räntekänslighet<br/>4<br/>%</p> | <p>Energikostnad<br/>315<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            | <p>Årsavgift<br/>696<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                      |

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
76 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att detta nyckeltal är för lågt och arbetar därför med att förbättra detta mått långsiktigt, genom att bl a fortsätta amortera på lånen, justera årsavgifter och hyror, samt placera ev överlikviditet på särskilt sparkonto med ränta.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
166 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan för alla delar av föreningens fastigheter. Varje år gör styrelsen en underhållsbesiktning och reviderar underhållsplanen utifrån den. Det framtida investeringsbehovet är en av de parametrar som avgör årsavgifternas storlek.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 799 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen har under en lång tid amorterat ca 3% av lånebeloppet varje år, vilket anses vara en hög amorteringstakt. Amorteringar och att vi underhåller våra fastigheter löpande är bidragande faktorer till varför Brf Sköndal idag en låg belåning, trots att vi tagit nya lån för att finansiera takbytet.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Styrelsen har lyckats hålla räntenivåerna låga genom att konkurrensutsätta varje lån hos flera långivare vid respektive förfallodag, något vi kommer att fortsätta med.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
315 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Under 2024 avser styrelsen att fokusera på föreningens uppvärmning, för att på sikt kunna minska kostnaderna.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
696 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Ingen kommentar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-0041 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Frukostbrödet 2 | 1954-07-10    | 1955                 |
| Kanelbullen 2   | 1954-07-10    | 1955 och 1956        |
| Veteskorpan 5   | 1954-07-10    | 1955                 |

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 240                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 14 210                   |
| 2                        | lokaler (hyresrätt)                   | 122                      |
| 84                       | p-platser                             | 0                        |
| 83                       | garageplatser                         | 16                       |
| <b>Totalt 409 objekt</b> |                                       | <b>14 348</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 114 st 2 rok, 51 st 3 rok, 30 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Maria Asmundsson       | Ordförande | 2022-06-07 |            |
| Krister Arweström      | Ledamot    | 2023-06-12 |            |
| Krister Arweström      | Suppleant  | 2022-06-07 | 2023-06-12 |
| Åke Hultman            | Ledamot    | 2022-09-28 | 2023-06-12 |
| Stefan Traav           | Ledamot    | 2018-08-20 | 2023-09-06 |
| Ulrika Arweström       | Ledamot    | 2022-06-07 |            |
| Aynur Akin             | Ledamot    | 2022-06-07 |            |
| Toni Jonsson           | Ledamot    | 2013-06-24 |            |
| Ulrika Wisborg Lihuvud | Ledamot    | 2017-06-21 |            |
| Samuel Robertsson      | Ledamot    | 2011-06-22 |            |
| Bo Theorin             | Suppleant  | 2023-06-12 |            |
| Hane Bdewe             | Suppleant  | 2023-06-12 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aynur Akin, Ulrika Arweström, Bo Theorin, Hane Bdewe.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Arweström, Maria Asmundsson, Toni Jonsson och Ulrika Wisborg Lihuvud.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ylwa Schibort och Giovanna Teir. Ylwa Schibort är ordförande för valberedningen, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 12 %

Åren 2022 höjdes avgifterna med 3% och 2021 med 3%

Under åren 2010-2020 skedde ingen höjning av årsavgifterna.

Under hösten 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 15 % fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal    | Ändamål                                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1999     | Fasadrenovering genomfördes.                                                                                                                                        |
| 2006     | Stambyte av vattenstammar.                                                                                                                                          |
| 2006     | El - Elsystemsrenovering i lägenheter.                                                                                                                              |
| 2014     | Undercentral - byte av styrutrustning                                                                                                                               |
| 2014     | Injustering av värme- och ventilationssystem genomfördes.                                                                                                           |
| 2016     | Låssystem - Byte av låssystem till blipp och portkod                                                                                                                |
| 2016     | Utemiljö - Ny utebelysning vid portar, gångar och lekpark                                                                                                           |
| 2017     | Fönster - Byte av fönster och balkongdörrar                                                                                                                         |
| 2019     | En kommersiell lokal byggdes om till tre stycken 1-rumslägenheter som såldes till marknadspris.                                                                     |
| 2021     | IMD - Införandet av IMD för eldebitering (Individuell mätning och debitering) vilket underlättar inför framtida investeringar i solceller på taken och laddstolpar. |
| 2022     | Nya parkeringsplatser på Kubbegatan 37 anlades.                                                                                                                     |
| 2022     | Nya parkeringsplatser med elladdstolpar på Kubbegatan 27-29 anlades.                                                                                                |
| 2022     | Samvaroyta på Smörbrödsvägen renoverades.                                                                                                                           |
| 2023     | Genomgång och uppdatering av skyddsrum till gällande riktlinjer.                                                                                                    |
| 2023     | Takbyte påbörjas, två av fem tak färdigställs.                                                                                                                      |
| varje år | Varje år besiktigas och prioriteras vilka trapphus (3-4) som ska renoveras per år.                                                                                  |

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

Under 2024 försätter byte av taken, om bygglov beviljas kommer solceller installeras. Styrelsen kommer att se över ytterligare energibesparande åtgärder. I övrigt följer vi vår underhållsplan och prioriterar åtgärder varje år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 303 och under året har det tillkommit 27 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 306.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 76     | 129    | 156    | 181   | 181   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 799  | 2 567  | 2 428  | 2 496 | 2 896 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 826  | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 4      | 4      | 4     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 315    | 199    | 194    | 163   | 170   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 696    | 617    | 598    | 586   | 582   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 80     | 0      | 0      | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 865    | 701    | 681    | 671   | 662   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 127 | 10 822 | 10 151 | 9 713 | 9 580 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 205 | -215   | 8      | 495   | 306   |
| Soliditet, %                           | 35     | 38     | 39     | 39    | 35    |

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

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

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.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 460 411                    | 0                                                                      | 0                         | 460 411                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 5 793 984                  | 0                                                                      | 0                         | 5 793 984                  |
| Underhållsfond, kr                    | 10 756 924                 | 0                                                                      | 427 384                   | 11 184 308                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>17 011 319</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>427 384</b>            | <b>17 438 703</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 203 692                  | -215 070                                                               | -427 384                  | 6 561 238                  |
| Årets resultat, kr                    | -215 070                   | 215 070                                                                | -1 204 591                | -1 204 591                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 988 622</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 631 975</b>         | <b>5 356 647</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>23 999 941</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 204 591</b>         | <b>22 795 350</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 743 000 kr samt ianspråktagande skett med 315 616 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 | 6 988 622        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 204 591       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -743 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 315 616          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 356 647</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 5 356 647 |
|-----------------------------|-----------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 12 126 660               | 10 757 757               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 286 587                  | 64 415                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>12 413 247</b>        | <b>10 822 173</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -9 141 540               | -7 874 082               |
| Övriga externa kostnader                                                    |       | -413 995                 | -349 523                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -612 159                 | -584 857                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 978 391               | -1 915 684               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-12 146 086</b>       | <b>-10 724 147</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>267 161</b>           | <b>98 026</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 6 | 18 007                   | 1 603                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -1 489 760               | -314 699                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 471 752</b>        | <b>-313 096</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 204 591</b>        | <b>-215 070</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 204 591</b>        | <b>-215 070</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 204 591</b>        | <b>-215 070</b>          |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 56 294 119 57 270 802

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 9 6 324 530 1 516 517

Summa Materiella anläggningstillgångar

62 618 648 58 787 319

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 700 700

Summa Finansiella anläggningstillgångar

700 700

## Summa Anläggningstillgångar

62 619 348 58 788 019

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 789 1 027

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 309 718 3 431 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 104 636 739 633

Summa Kortfristiga fordringar

3 424 143 4 171 987

## Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 500 393

Summa Kortfristiga placeringar

0 500 393

## Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 21 5 303

Summa Kassa och bank

21 5 303

## Summa Omsättningstillgångar

3 424 165 4 677 682

## Summa Tillgångar

66 043 513 63 465 701

ms

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 254 395

6 254 395

Fond för yttre underhåll

11 184 308

10 756 924

*Summa Bundet eget kapital*

17 438 703

17 011 319

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 561 238

7 203 692

Årets resultat

-1 204 591

-215 070

*Summa Fritt eget kapital*

5 356 647

6 988 622

**Summa Eget kapital**

22 795 350

23 999 941

## Skulder

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

40 157 236

37 141 820

Leverantörsskulder

1 183 829

771 037

Skatteskulder

35 386

18 702

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

75 530

72 983

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 796 182

1 461 219

*Summa Kortfristiga skulder*

43 248 164

39 465 761

**Summa Skulder**

43 248 164

39 465 761

**Summa Eget kapital och skulder**

66 043 513

63 465 702

2A

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 267 161                  | 98 026                   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 978 391                | 1 915 684                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 978 391</b>         | <b>1 915 684</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 18 007                   | 1 603                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 400 014               | -218 390                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>863 546</b>           | <b>1 796 923</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 623 418                  | 145 224                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 677 241                  | -59 400                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>1 300 659</b>         | <b>85 824</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 164 205</b>         | <b>1 882 747</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -5 809 720               | -2 756 070               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-5 809 720</b>        | <b>-2 756 070</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 3 015 416                | 2 015 416                |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>3 015 416</b>         | <b>2 015 416</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-630 099</b>          | <b>1 142 093</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 801 151</b>         | <b>2 659 058</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 171 052</b>         | <b>3 801 151</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

A

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                   |                   |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 9 892 328         | 8 767 049         |
|       | Hyror lokaler                                   | 109 548           | 99 108            |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 895 188           | 741 340           |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 786 915           | 683 128           |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 360 351           | 360 083           |
|       | Hyror övrigt                                    | 51 918            | 51 807            |
|       | Övriga primära intäkter                         | 94 932            | 119 406           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>12 191 180</b> | <b>10 821 921</b> |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -55 940           | -26 457           |
|       | Hysesbortfall                                   | -8 580            | -37 707           |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-64 520</b>    | <b>-64 164</b>    |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>12 126 660</b> | <b>10 757 757</b> |
|       |                                                 |                   |                   |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|       |                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                 | 59 200            |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 286 587           | 5 215             |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>286 587</b>    | <b>64 415</b>     |
|       |                                                 |                   |                   |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|       |                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -926 606          | -1 021 106        |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -319 346          | -301 150          |
|       | Reparationer                                    | -742 388          | -724 152          |
|       | Planerat underhåll                              | -315 616          | -164 947          |
|       | Försäkringsskador                               | -274 089          | -275 142          |
|       | El                                              | -1 320 169        | -1 376 022        |
|       | Uppvärmning                                     | -2 805 984        | -1 819 161        |
|       | Vatten                                          | -390 821          | -367 621          |
|       | Sophämtning                                     | -322 718          | -317 631          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -207 650          | -173 091          |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -543 394          | -539 573          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -458 664          | -441 706          |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -357 953          | -344 260          |
|       | Övriga driftkostnader                           | -156 142          | -8 520            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-9 141 540</b> | <b>-7 874 082</b> |

| Not 5 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -14 250                  | -14 250                  |
|       | Arvode styrelse och valberedning                              | -278 118                 | -284 949                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -177 817                 | -152 514                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -141 974                 | -125 544                 |
|       | Övriga personalkostnader                                      | 0                        | -7 600                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-612 159</b>          | <b>-584 857</b>          |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 10 050                   | 1 341                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 5 028                    | 20                       |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 930                    | 242                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>18 007</b>            | <b>1 603</b>             |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 485 542               | -314 139                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 218                   | -560                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 489 760</b>        | <b>-314 699</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 79 304 929         | 79 304 929         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 850 000            | 850 000            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 3 720 566          | 2 327 007          |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 001 708          | 1 393 559          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>84 877 203</b>  | <b>83 875 495</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -26 604 693        | -24 689 009        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 978 391         | -1 915 684         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-28 583 084</b> | <b>-26 604 693</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>56 294 119</b>  | <b>57 270 802</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 146 000 000        | 146 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 228 000          | 3 228 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 116 600 000        | 116 600 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 4 514 000          | 4 514 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>270 342 000</b> | <b>270 342 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 43 166 200         | 43 166 200         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>43 166 200</b>  | <b>43 166 200</b>  |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 1 516 517          | 154 006            |
|        | Årets investeringar                                                   | 4 808 012          | 1 362 511          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>6 324 530</b>   | <b>1 516 517</b>   |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 200                | 200                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>700</b>         | <b>700</b>         |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 3 171 031          | 3 295 456          |
|        | Skattekonto                                                           | 138 687            | 135 871            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>3 309 718</b>   | <b>3 431 327</b>   |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 104 636 | 739 633 |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>104 636</b> | <b>739 633</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|

| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                 |   |         |
|-----------------|---|---------|
| Placeringar HSB | 0 | 500 000 |
|-----------------|---|---------|

|                                 |   |     |
|---------------------------------|---|-----|
| Övriga kortfristiga placeringar | 0 | 393 |
|---------------------------------|---|-----|

|                                              |          |                |
|----------------------------------------------|----------|----------------|
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>0</b> | <b>500 393</b> |
|----------------------------------------------|----------|----------------|

| Not 14 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|       |    |       |
|-------|----|-------|
| Kassa | 21 | 5 303 |
|-------|----|-------|

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Övriga likvida tillgångar | 0 | 0 |
|---------------------------|---|---|

|                             |           |              |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>21</b> | <b>5 303</b> |
|-----------------------------|-----------|--------------|

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea       | 4,58%     | 2024-08-19 | 25 135 236        | 710 584              |
| Nordea       | 4,5%      | 2024-05-29 | 3 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 4,47%     | 2024-12-16 | 8 022 000         | 274 000              |
| Nordea       | 4,49%     | 2024-10-25 | 4 000 000         | 0                    |
|              |           |            | <b>40 157 236</b> | <b>984 584</b>       |

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|-------------------------------------------|---|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 40 157 236 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 40 157 236 |
|-----------------|------------|

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| Momsskuld | -11 799 | -11 875 |
|-----------|---------|---------|

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| Källskatt | 4 800 | 4 635 |
|-----------|-------|-------|

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Inre fond | 71 011 | 71 011 |
|-----------|--------|--------|

|                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| Övriga kortfristiga skulder | 11 518 | 9 212 |
|-----------------------------|--------|-------|

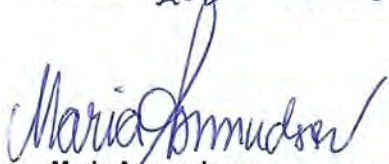
|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>75 530</b> | <b>72 983</b> |
|-----------------------------|---------------|---------------|

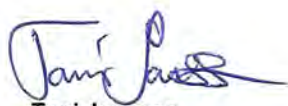
*ms*

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 062 609        | 1 016 032        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 196 976          | 107 230          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 536 597          | 337 957          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 796 182</b> | <b>1 461 219</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

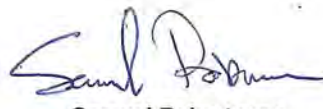
Datum: 2024-05-06

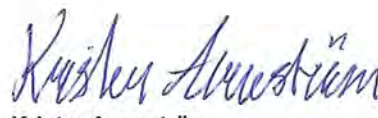
  
Maria Asmundsson

  
Toni Jonsson

  
Aynur Akin

  
Ulrika Wisborg Lihuvud

  
Samuel Robertsson

  
Krister Arweström

  
Ulrika Arweström

Revisionsberättelse avlämnad 2024-05-07

  
Joakim Häll  
Borevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

7/5-2024

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**