



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF MELONEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Melonen i Södertälje, 715600-0569, med säte i Södertälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Melonen 1, Stockholmsvägen 2 A-B, fastigheten byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala boytan 1184 kvm. Föreningen har 4 lokaler som varit upplåtna med hyresrätt till den totala lokalytan 423 kvm. Föreningen har 16 parkeringsplatser.

Styrelse

Steven Kjellström	Ordförande
Gabriella Vergili	Ledamot och sekreterare
Petri Vähäkuopus	Ledamot
Ann Kvist	Ledamot
Kalle Dolk	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor. Föreningen saknar förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lena Hedin (ordförande) och Steven Kjellström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma avhölls 2023-08-31 för att anta nya stadgar.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Förvaltartjänst (Vicevärd)
HSB Södertälje ek förening	Driftavtal undercentral
HSB Södertälje ek förening	Teknisk fastighetsförvaltning
Trädgårdsprakt	Snöröjning, sandning, sandsopning
Parkeringservice svenska AB	Parkeringsbevakning
Pancevskis Städservice	Lokalvård
Tele2	Kabel TV
Telenor	Bredband och telefoni
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsjour
Störningsjouren i Södertälje	Störningsjour

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Föreningen hade 35 medlemmar vid årets utgång.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-03-14.

Utförda åtgärder under året

Platsen och ytan för den framtida hushållsnära avfallssorteringen har påbörjats.
Spolning av östra och västra liggande stamledning

Planerade åtgärder

Under 2024 genomförs byte av inkommande vattenledning till fastigheten samt åtgärdande av en defekt dagvattenbrunn vid fastighetens baksida. Föreningen har disponibla medel för att genomföra dessa åtgärder inom ramarna för föreningens ekonomi, utan några behov av nya lån. Under 2024 slutförs även platsen och ytan för den framtida hushållsnära avfallssorteringen. Även dessa kostnader faller inom ramarna för föreningens ekonomi, utan några behov av nya lån.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	37 730	1 080 510	744 978	65 509
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000	
Uttag ur yttre fond		-75 389	75 389	
Balanseras i ny räkning			65 510	-65 509
Årets resultat				-89 641
Vid årets utgång	37 730	1 065 121	825 877	-89 641

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	1 621 096	1 607 826	1 496 270	1 420 212	1 418 770
Årets resultat	-89 641	65 509	-318 727	69 797	171 230
Årets kassaflöde	30 402	-191 446			
Soliditet %	36	37	34	47	43
Likviditet %	342	457	259	389	267
Snittränta lån den 31/12 %	3,95	2	1,4	1,5	1,5
Räntekänslighet %	2,8	2,9	3	2	2,5
Årsavgift i kr/ kvm	887	861	861	820	820
Skuldsättning i kr/ kvm	1 846	1 881	1 920	1 230	1 529
Sparande i kr/ kvm	101	200	64	132	197
Energikostnad i kr/ kvm	276	242	167	140	159

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

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

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

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

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

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

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, vatten och el delat med total boyta och lokalyta. (Fr.o.m. 2022 inkluderas vatten i beräkningen enligt HSB Standard)

Upplysning angående årets förlust

Årsavgiften täcker inte bokföringsmässig avskrivning vilket har medfört en förlust. Bokföringsmässig avskrivning påverkar inte föreningens likviditet. Årsavgiften täcker föreningens likvidpåverkande poster såsom amorteringar samt rörelse- och finansiella kostnader

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	825 877
Årets resultat	-89 641
Summa	736 236

Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-64 538
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	60 000
Balanserat utgående resultat	740 774
Summa	736 236

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 621 096	1 602 711
Övriga rörelseintäkter	3	-	5 115
Summa rörelseintäkter		1 621 096	1 607 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 018 171	-937 040
Övriga externa kostnader	5	-304 524	-275 940
Underhåll enligt plan	6	-64 538	-75 389
Personalkostnader och arvoden	7	-46 758	-37 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 181	-180 849
Rörelseresultat		-76	101 547
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 532	6 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 097	-42 377
Resultat efter finansiella poster		-89 641	65 509
Årets resultat		-89 641	65 509

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 618 658	3 805 839
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	119 438	-
		<u>3 738 096</u>	<u>3 805 839</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 738 596</u>	<u>3 806 339</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 789	-
Övriga fordringar		9 436	9 584
Aktuell skattefordran		4 353	6 313
Avräkningskonto HSB Södertälje		846 348	1 315 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 205	64 174
		<u>936 131</u>	<u>1 396 016</u>
Kortfristiga placeringar			
Bunden placering HSB Södertälje		500 000	-
		<u>500 000</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		85	85
Summa omsättningstillgångar		<u>1 436 216</u>	<u>1 396 101</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 174 812</u>	<u>5 202 440</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 730	37 730
Fond för yttre underhåll		1 065 121	1 080 510
		<u>1 102 851</u>	<u>1 118 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		825 877	744 978
Årets resultat		-89 641	65 509
		<u>736 236</u>	<u>810 487</u>
Summa eget kapital		<u>1 839 087</u>	<u>1 928 727</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 338 540	1 489 408
		<u>1 338 540</u>	<u>1 489 408</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 628 592	1 533 592
Leverantörsskulder		81 315	44 732
Övriga kortfristiga skulder	12	18 376	18 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	268 902	187 605
		<u>1 997 185</u>	<u>1 784 305</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 174 812</u>	<u>5 202 440</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-89 641	65 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		187 180	180 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		97 539	246 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 713	-13 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		117 882	-234 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		205 708	-1 172
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-119 438	-126 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 438	-126 643
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-55 868	-63 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-55 868	-63 631
Årets kassaflöde		30 402	-191 446
Likvida medel vid årets början		1 316 030	1 507 476
Likvida medel vid årets slut		1 346 432	1 316 030

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.

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 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	1 050 396	1 019 808
Hyror, lokaler	473 295	473 154
Hyror, p-platser	67 068	61 524
Återbäring från HSB Södertälje	-	19 617
Elstöd	9 910	
Övriga intäkter	20 427	28 608
Summa	1 621 096	1 602 711

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning		5 115
Summa		5 115

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	61 389	33 298
Fastighetsskötsel	209 413	184 720
Försäkringar	44 165	40 377
Kabel-tv/ bredband	69 159	78 417
Kommunal fastighetsavgift	67 862	65 902
Löpande underhåll	116 111	140 574
Sophantering	43 201	36 390
Uppvärmning	269 411	266 714
Vatten och avlopp	112 499	89 343
Övrigt	24 961	1 305
Summa	1 018 171	937 040

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	153 946	131 656
Föreningsverksamhet	2 424	1 417
Konsultarvoden	16 500	1 288
Kreditupplysningar	781	
Kontorsmaterial och trycksaker	149	356
Medlemsavgift HSB	13 400	13 400
Pantförskrivningsavgifter	2 540	2 896
Postbefordran	150	130
Revisionsarvoden	12 250	14 025
Telefoni	3 009	4 495
Vicevärd/ förvaltare	89 804	97 842
Överlåtelseavgifter	3 729	2 398
Övriga förvaltningskostnader	5 842	6 037
Summa	304 524	275 940

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll VA/sanitet	64 538	
Underhåll Byggnader		75 389
Summa	64 538	75 389

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	36 000	28 500
Övriga arvoden	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	8 758	6 561
Summa	46 758	37 061

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2056.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1935

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 331 219	7 204 576
Ingående anskaffningsvärden mark	18 530	18 530
Årets investering byggnader		126 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 349 749	7 349 749
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 543 910	-3 363 061
Årets avskrivningar	-187 181	-180 849
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 731 091	-3 543 910
Redovisat värde vid årets slut	3 618 658	3 805 839
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 492 000	1 492 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	845 000	845 000
Summa	18 737 000	18 737 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde		
Årets investeringar	119 438	
Utgående värde	119 438	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	60 205	64 174
Summa	60 205	64 174

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum
Handelsbanken	0,95	2023-06-01
Nordea	1,35	2024-08-21
Handelsbanken	4,13	2025-12-01
Handelsbanken	5,09	2024-03-01
Handelsbanken	4,40	2026-06-01
Summa	2 967 132	3 023 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	63 592
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 565 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 338 540
Summa	2 967 132

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	254 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 649 172

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 740 000	3 740 000
Summa	3 740 000	3 740 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	9 329	9 329
Redovisningskonto för moms	3 600	3 600
Övrigt	5 447	5 447
Summa	18 376	18 376

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	101 388	113 482
Upplupna räntekostnader	8 203	5 732
Övriga upplupna kostnader	159 312	68 391
	268 903	187 605

Underskrifter

Via digital signering

.....
Steven Kjellström

.....
Gabriella Vergili

.....
Petri Vähäkuopus

.....
Ann Kvist

.....
Kalle Dolk

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Melonen i Södertälje, org.nr. 715600-0569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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. Revisor 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 Melonen i Södertälje för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

NOTERINGAR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje