

Årsredovisning 2023

HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm

769602-2016



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 8 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 20 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tennhjärtat 3, total markareal är 5 194 kvm. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2025-12-31. Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 2 723 kvm, samt en samlingssal på 30 kvm. Vidare finns även 59 förråd, 13 extra förråd, 11 parkeringsplatser och 10 odlingslotter (varav 4 outhyrda 2023). 2 tvättstugor, gym, verkstad, samt bastu. Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är byggd 1926 och totalrenoverad år 1994-1995. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1995. Fastigheten innehar energiklass D.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten har källsortering av batterier, glas, kartong, metall, papper, plast och sedan 2012 sortering av matavfall.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 2 723 kvm. Byggnadernas totalyta är 2753 kvm. Totalyta avser bostäder och lokaler enligt taxeringsbeskedet.

Styrelsens sammansättning

| | | |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Samuel Tanner Lindemer | Ordförande | Nyval, 2 år |
| Tobias Munoz | Styrelseledamot, Vice ordförande | 1 år kvar på mandat |
| Annette Stolt | Styrelseledamot, Kassör | 1 år kvar på mandat |
| Leif Östling | Styrelseledamot | Omval, 2 år |
| Ann Åberg Eriksson | Styrelseledamot | 1 år kvar på mandat |
| Kerstin Tufvesson | Styrelseledamot, HSB | Omval |
| Malin Hjertén | Suppleant | Nyval |
| Agneta Brandelius | 2:a suppleant | Nyval |

Valberedning

Lina Öhlund, ordförande i valberedningen

Erik Bronner

Firmateckning

Firma tecknas två i förening enligt registreringsbevis.

Revisorer

Agneta Nordqvist Revisor
Jakob Hellerström Revisor Avgick 1/12-2023
Joakim Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. Deltagare 21 st röstberättigade, 19 närvarande och 2 med fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Representanter vid HSB Stockholms distriktsstämma

Till föreningens representanter till HSB Stockholms distriktsstämma valdes Inger Eklund och Margareta Sundin. Ingen suppleant valdes.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stampsolning i hela fastigheten
- 2022-2023** ● Mögelsanering i källarutrymme i port 2 och 6
- 2022** ● Trädbeskrning/fällning av döda träd och grenar
Samtliga brandsläckare fylldes på efter årliga brandsäkerhetskontrollen och bedöms hålla i 10 år
- 2021** ● OVK samt tillhörande åtgärder (gäller till 2027-01)
Åtgärder av skador på tak
- 2020** ● Målning av burspråk (utvändigt), entréslussar, samt källarfönster
- 2019** ● Rensning av ventilationsrör/fläkt och tilluftsventiler i lägenheterna
Underhåll av ytterportar
- 2018** ● Energideklaration, energiklass D (gäller t.o.m. 2028)
- 2017-2018** ● Radonmätning, godkänd (gäller t.o.m. 2028)
- 2017** ● Renovering av fönster i vindsvåningsplanet som var rötskadade
- 2016** ● Målning av all takplåt samt byte av snörasskydd
Installering av ett gym i källaren
Stampsolning av samtliga stammar i fastigheten
- 2015** ● Uppdatering av maskinparken i tvättstugorna, till nya, moderna maskiner med 5 års garanti
OVK

- 2013** ● Målning av cykelförråd och soprum
Målning av fastighetens burspråk på framsidan samt bättringsmålning på baksidan
- 2012** ● Besiktning av de badrum som ej renoverats efter 2007
- 2011** ● Dränering på baksidan av fastigheten
Ventilationen i tvättstugorna kompletterades med ett filter ovanför torkskåpen för att förhindra att damm etc går upp i ventilationskanalerna
- 2009** ● Byte av armatur i källargångarna mot armaturer med rörelsedetektorer
- 2007** ● Besiktning av samtliga badrum i fastigheten. Besiktningsprotokollen har distribuerats till respektive bostadsrättsinnehavare. Under 2012 (se ovan) skedde en ny besiktning av badrummen, med undantag för de som renoverats efter besiktningen 2007.
- 2006** ● Bergvärme installerades och garantibesiktigades 2008 utan anmärkningar. Därmed övergick ansvaret på föreningen
- 2003** ● Totalrenovering av fönster

Planerade underhåll

- 2024** ● Tak, omläggning samt renovering av takfot samt sprickor i fasaden
Fönster
Hiss
Uppgradering av värmecentral

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---|
| Avfallshantering | PreZero Recycling AB |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group AB (har personbiträdesavtal) |
| Fastighetsskötsel | BK Fastighetsservice AB |
| Hisservice | OTIS |
| Snöröjning | ABIMA |
| Städning | Svenska städgruppen |
| Trädgårdsskötsel | Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

ÅRSavgifterna

Under 2022 skedde två avgiftshöjningar, 12 % per den 1 oktober och 25 % per den 1 december, vilket totalt innebar avgiftshöjning om 40 % 2022. Någon avgiftshöjning har inte skett under 2023. I budgetarbetet för 2024 bedömdes att nivån på årsavgifterna ska revideras under 2024 när den totala kostnadsbilden finns för renovering av tak, fönster, hiss och värmeanläggning.

Årsavgifterna för 2024 kommer även att påverkas av valt finansieringssätt för de planerade renoveringarna. Alternativen som finns är lån med ökade räntekostnader och/eller extra kapitalinsatser av medlemmarna.

LÅN

Per den 30 september omsattes lån om 3 910 000 kr med bindningstid 2 år och ränta 4,84% (3,72%). Föreningen har ytterligare två lån som per den 31 december uppgår till 3 463 410 kr med ränta 4,08% som har bindningstid till 30 september 2024.

OUTHYRDA EXTRA FÖRRÅD OCH ODLINGSLOTTER

Vid årets utgång finns fyra outhyrda odlingslotter, samt ett extra förråd där det är oklart vem som hyr och som är plomberat av styrelsen.

Övriga uppgifter

PROJEKT RENOVERING TAK, FÖNSTER OCH VÄRMEANLÄGGNING

Under 2023 har en upphandling skett för projektsamordnare av renovering av tak, fönster och värmeanläggning och Bjerking Konsult AB fick uppdraget. En genomgång har skett av status på tak, fönster och värmeanläggningen. Föreningen har idag bergvärme som installerades 2006, med olja som spets. Offerter för tak- och fönsterrenovering har erhållits och kommer att utvärderas i början av 2024 och beslut fattas om entreprenör. Utvärdering av åtgärder av värmeanläggningen är pågående och bedöms vara klart under kvartal ett 2024. I samband med det kommer även en tidsplan att kunna fastställas för när i tiden åtgärderna ska ske, vilket är en förutsättning för att kunna fastställa avgiftsnivåerna för 2024. Finansieringsform (lån och/eller extra kapitalinsats av medlemmarna) kommer att fastställas.

STAMSPOLNING

I maj skedde en stamspolning i hela huset för att förlänga livslängden på stammarna.

MÖGELSANERING

Mögelsanering under port 2 och port 6 påbörjades i december 2022 avslutades i januari 2023.

BRANDSKYDD

Årlig service av föreningsbrandskydd har utförts utan anmärkningar. Samtliga brandsläckare fylldes på 2022 och beräknas hålla till 2032.

HISSAR

Vid den årliga hissbesiktningen som utfördes i maj fick tre hissar anmärkningar som bör åtgärdas senast maj 2024. Upphandling av renoveringen pågår och bedöms vara klar i februari 2024.

TRÄDGÅRDEN

Föreningens stora och fina trädgård används flitigt och under 2023 har två trädgårdsgrupper inköpts som ersättning för de som stals 2021 och 2022. Samtliga trädgårdsmöbler är brännmärkta för att minska risken för stöld.

HUSHÅLLSFÖRENINGEN

Under 2023 har inga aktiviteter som belastat hushållsföreningens medel utförts. Tillgängliga medel är 24 110 kr (24 110 kr). Hushållsföreningens medel är låsta för gemensamma aktiviteter för medlemmarna som t ex firande av husets 90-årsdag som ägde rum år 2016.

LÄRARINNEHEMMETS FOND FÖR SJUK-OCH ÅLDRINGSVÅRD

Styrelsen i fonden består av sittande styrelse i Brf Lärarinnehemmet. Sedan utgången av år 2022 finns inte några medel till förfogande i fonden och ingen verksamhet har bedrivits under 2023. Fonden kommer att avregistreras av Skatteverket under 2024.

FÖRÄNDRING I BOSTADSRÄTTSLAGEN

Per den 1 januari 2023 har ändringar skett i Bostadsrättslagen vilket påverkar föreningen och dess medlemmar. Under 2023 har en översyn påbörjats av föreningens stadgar och kommer att fortgå under 2024 för att uppdateras till HSBs normalstadgar.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Under året har en vår- och höststädning av trädgården och gemensamma lokaler genomförts med ett 25-tal deltagare. Städ dagarna har avslutats med korvgrillning. Årets adventsfika ställdes in på grund av för få anmälda.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för 2024 har tagit hänsyn till kostnadsökningar på taxebundna avgifter som vatten, avfallshantering mm och visar på ett underskott på 187 000 kr. I det finns periodiskt underhåll avsatt för hissar på 290 000 kr men inte för de större renoveringarna. I samband med att kostnadsbilden för renoveringarna av tak, fönster och hissar samt uppgradering av värmeanläggningen är fastställd kommer en prognos tas fram och ökning av avgiftsnivån för 2024 fastställas. Avgiftsökningen beräknas ske från kvartal 2 - 2024. Avgiftsnivån kommer att påverkas av vald finansieringsform för renoveringarna.

Nuvarande tomträttsavtal, 214 700 kr per år, gäller till och med 31 december 2025. Därefter kommer tomträttsavgälden att höjas kraftigt under några år för att 2030 vara på 588 000 kr per år. Det här kommer att avspeglas i avgiftshöjningarna kommande år. Den sammanlagda ökningen på 373 300 kr för tomträttsavgälden motsvarar drygt 12 % av 2023 års månadsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 303 045 | 2 520 028 | 2 375 882 | 2 412 776 |
| Resultat efter fin. poster | 77 835 | -654 349 | -187 091 | -507 278 |
| Soliditet, % | 42 | 42 | 44 | 44 |
| Yttre fond | 2 408 717 | 2 309 961 | 2 309 961 | 1 669 661 |
| Taxeringsvärde | 94 597 000 | 94 597 000 | 69 308 000 | 69 308 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 168 | 888 | 797 | 797 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 84,2 | 95,8 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 3 137 | 3 169 | 3 250 | 3 337 |
| Skuldsättning per kvm | 3 103 | 3 169 | 3 250 | 3 337 |
| Sparande per kvm | 256 | 0 | 116 | 237 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 192 | 253 | 160 | 106 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 66 | 52 | 27 | 13 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 32 | 26 | 29 | 27 |
| Energikostnad per kvm | 291 | 331 | 216 | 147 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 4,05 | 1,83 | 1,22 | 1,33 |
| Räntekänslighet | 2,69 | 3,57 | 15,37 | - |

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Eftersom el används för uppvärmning av bergvärmeanläggningen kan detta påverka nyckeltalen el samt värme och göra dem något felproportionerade.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|---|---|-------------------|
| Insatser | 1 361 506 | - | - | 1 361 506 |
| Upplåtelseavgifter | 3 974 913 | - | - | 3 974 913 |
| Fond, yttre underhåll | 2 309 961 | - | 98 756 | 2 408 717 |
| Balanserat resultat | -139 030 | -654 349 | -98 756 | -892 136 |
| Årets resultat | -654 349 | 654 349 | 77 835 | 77 835 |
| Eget kapital | 6 853 001 | 0 | 77 835 | 6 930 836 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -892 136 |
| Årets resultat | 77 835 |
| Totalt | -814 300 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -191 063 |
| Balanseras i ny räkning | -623 237 |
| | -814 300 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 303 045 | 2 520 028 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 474 754 | 3 750 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 777 799 | 2 523 778 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 558 201 | -2 197 929 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -181 786 | -211 446 |
| Personalkostnader | 10 | -111 906 | -102 225 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -507 730 | -507 744 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 359 622 | -3 019 344 |
| RÖRELSERESULTAT | | 418 177 | -495 565 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 330 | 1 719 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -347 672 | -160 503 |
| Summa finansiella poster | | -340 342 | -158 784 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 77 835 | -654 349 |
| ÅRETS RESULTAT | | 77 835 | -654 349 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 12 | 14 977 263 | 15 463 225 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 21 763 | 43 531 |
| Pågående projekt | | 109 469 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 15 108 495 | 15 506 756 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 15 108 995 | 15 507 256 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 10 941 | 30 690 |
| Övriga fordringar | 15 | 4 999 | 4 897 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 250 322 | 216 289 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 266 262 | 251 876 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 907 418 | 573 662 |
| Summa kassa och bank | | 907 418 | 573 662 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 173 680 | 825 538 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 16 282 675 | 16 332 794 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 336 419 | 5 336 419 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 408 717 | 2 309 961 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 745 136 | 7 646 380 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -892 136 | -139 030 |
| Årets resultat | | 77 835 | -654 349 |
| Summa ansamlad förlust | | -814 300 | -793 380 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 930 836 | 6 853 001 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 3 857 585 | 4 601 955 |
| Övriga långfristiga skulder | | 24 111 | 24 111 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 881 696 | 4 626 066 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 686 785 | 4 030 388 |
| Leverantörsskulder | | 261 985 | 230 959 |
| Skatteskulder | | 11 611 | 7 481 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 281 | 2 501 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 505 481 | 582 398 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 470 143 | 4 853 727 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 16 282 675 | 16 332 794 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 418 177 | -495 565 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 507 730 | 507 744 |
| | 925 907 | 12 179 |
| Erhållen ränta | 7 330 | 1 719 |
| Erlagd ränta | -346 639 | -164 862 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 586 598 | -150 964 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -14 386 | 9 582 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -40 987 | 257 098 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 531 225 | 115 716 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -109 469 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -109 469 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 88 000 | 88 000 |
| Amortering av lån | -176 000 | -307 924 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -88 000 | -219 924 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 333 756 | -104 208 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 573 662 | 677 870 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 907 418 | 573 662 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------------|
| Byggnad | 0,84 - 4,2 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 037 992 | 2 285 763 |
| Hysesintäkter, p-platser | 52 800 | 42 900 |
| Hysesintäkter övr objekt | 39 050 | 18 450 |
| Kabel-TV/Bredband | 142 308 | 133 104 |
| Gemensamhetslokal | 6 800 | 6 500 |
| Pantförskrivningsavgift | 6 304 | 11 837 |
| Överlåtelseavgift | 11 028 | 13 017 |
| Andrahandsuthyrning | 6 763 | 8 457 |
| Summa | 3 303 045 | 2 520 028 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -8 | 0 |
| Elprisstöd | 119 201 | 0 |
| Övriga intäkter | 4 200 | 3 750 |
| Försäkringsersättning | 351 361 | 0 |
| Summa | 474 754 | 3 750 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 58 466 | 53 748 |
| Städning | 42 708 | 55 124 |
| Övrigt | 1 240 | 1 240 |
| Besiktning och service | 13 289 | 54 229 |
| Hiss serviceavtal | 24 234 | 23 250 |
| Övriga serviceavtal | 17 159 | 12 402 |
| Trädgårdsarbete | 101 201 | 91 371 |
| Snöskottning | 65 692 | 70 746 |
| Summa | 323 989 | 362 110 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 945 | 0 |
| Bostäder | 43 312 | 20 472 |
| Bostäder VVS | 0 | 2 063 |
| Tvättstuga | 4 970 | 19 693 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 4 575 |
| Soprum/miljöanläggning | 685 | 11 094 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 603 | 660 |
| Värme | 19 765 | 98 209 |
| Ventilation | 11 700 | 0 |
| El | 5 044 | 1 000 |
| Hissar | 93 130 | 19 976 |
| Fönster | 0 | 4 659 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 422 912 | 2 119 |
| Summa | 605 067 | 184 520 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 73 463 | 0 |
| VA | 56 250 | 0 |
| Hissar | 0 | 64 131 |
| Tak | 61 350 | 0 |
| Fasader | 0 | 54 738 |
| Gård/markytor | 0 | 26 375 |
| Summa | 191 063 | 145 244 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 529 166 | 689 956 |
| Uppvärmning | 182 803 | 140 922 |
| Vatten | 88 418 | 70 829 |
| Sophämtning | 83 808 | 72 702 |
| Summa | 884 195 | 974 409 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 96 918 | 83 843 |
| Tomträttsavgälder | 214 700 | 214 700 |
| Kabel-TV | 54 048 | 49 012 |
| Bredband | 88 500 | 88 500 |
| Fastighetsskatt | 99 721 | 95 591 |
| Summa | 553 887 | 531 646 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 67 103 | 61 020 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 36 499 |
| Programvaror | 3 152 | 8 871 |
| Juridiska kostnader | 0 | 10 313 |
| Revisionsarvoden | 35 630 | 21 415 |
| Ekonomisk förvaltning | 75 900 | 73 212 |
| Summa | 181 786 | 211 330 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 81 858 | 72 450 |
| Övriga arvoden | 5 554 | 4 507 |
| Sociala avgifter | 24 494 | 25 268 |
| Summa | 111 906 | 102 225 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 347 672 | 160 299 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 204 |
| Summa | 347 672 | 160 503 |

NOT 12, BYGGNADER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 28 894 082 | 28 894 082 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 28 894 082 | 28 894 082 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -13 430 857 | -12 944 881 |
| Årets avskrivning | -485 962 | -485 976 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -13 916 819 | -13 430 857 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 14 977 263 | 15 463 225 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 48 432 000 | 48 432 000 |
| Taxeringsvärde mark | 46 165 000 | 46 165 000 |
| Summa | 94 597 000 | 94 597 000 |

| Beskrivning | Anskaffnings-värde | Årets avskrivning | Avskrivningsår | Akkumulerad avskrivning |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------------------|
| Bergvärme | 1 524 460 | | 10 | - 1 524 460 |
| Bergvärme markåterställning * | 64 625 | | 10 | - 64 625 |
| Utebelysning * | 20 628 | | 10 | - 20 628 |
| Stambyte ** | 5 903 261 | - 247 956 | 40 | - 3 423 573 |
| Stomme/ny planlösning alla lgh ** | 11 806 522 | - 99 177 | 120 | - 2 681 359 |
| Målning trapphus och källare ** | 1 180 652 | - 99 177 | 30 | - 1 180 652 |
| Balkonger vindsvåningar ** | 4 722 609 | - 39 666 | 120 | - 1 151 873 |
| Motorvärmare | 56 230 | | | - 56 230 |
| Fönsterrenovering | 1 632 878 | | | - 1 632 878 |
| Soprumsanläggning | 311 001 | | | - 311 001 |
| Energiåtgärder | 406 618 | | | - 406 618 |
| Tak/fönster | 1 264 598 | | | - 1 264 598 |
| Totalt | 28 894 082 | - 485 976 | | - 13 916 833 |

* I samband med ändrade avskrivningsprinciper har dessa bedömts vara fullt avskrivna.

** Dessa anläggningar har fått ändrad avskrivningstid från progressiv 40 år till linjär.

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 217 675 | 217 675 |
| Utgående anskaffningsvärde | 217 675 | 217 675 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -174 144 | -152 376 |
| Avskrivningar | -21 768 | -21 768 |
| Utgående avskrivning | -195 912 | -174 144 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 21 763 | 43 531 |

Avser tvättmaskiner och torktumlare som anskaffades år 2015.

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Aktier och andelar | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 4 999 | 4 897 |
| Summa | 4 999 | 4 897 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 303 | 11 098 |
| Försäkringspremier | 125 692 | 96 918 |
| Kabel-TV | 14 198 | 13 498 |
| Tomträtt | 53 675 | 53 675 |
| Bredband | 22 125 | 22 125 |
| Förvaltning | 23 329 | 18 975 |
| Summa | 250 322 | 216 289 |

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2024-09-30 | 4,06 % | 2 912 500 | 2 942 500 |
| Stadshypotek | 2025-09-30 | 4,84 % | 3 900 000 | 3 940 000 |
| Stadshypotek | 2024-09-30 | 4,06 % | 1 729 455 | 1 747 455 |
| Summa | | | 8 541 955 | 8 629 955 |
| Varav kortfristig del | | | 3 940 000 | 4 028 000 |

Om fem år beräknas skulden på befintliga lån till kreditinstitut uppgå till 8 101 955 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 26 908 | 24 093 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 408 | 24 088 |
| Städning | 3 559 | 3 559 |
| El | 53 969 | 156 093 |
| Vatten | 16 667 | 0 |
| Valberednings- och styrelsearvode | 87 412 | 78 005 |
| Utgiftsräntor | 1 033 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 278 525 | 278 275 |
| Beräknat revisionsarvode | 27 000 | 18 285 |
| Summa | 505 481 | 534 212 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 26 150 000 | 26 150 000 |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Samuel Tanner Lindemer
Ordförande

Tobias Munoz
Styrelseledamot, Vice ordförande

Annette Stolt
Styrelseledamot, Kassör

Kerstin Tufvesson
Styrelseledamot, HSB

Leif Östling
Styrelseledamot

Ann Åberg Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Agneta Nordqvist
Revisor

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Caroline Melker · 29.04.2024 15:28

DOCUMENT ID:

BJgg_gmTZR

ENVELOPE ID:

HJeuxmpWR-BJgg_gmTZR

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm, 769602-2016 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

22 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Leif Erland Östling leifostling99@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 15:30 29.04.2024 15:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/01/10) IP: 192.176.206.4 |
| 2. Ann Åberg Ericsson kungshatt4@hotmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 15:32 29.04.2024 15:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1957/02/15) IP: 192.176.206.4 |
| 3. ANNETTE STOLT astolt68@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 15:36 29.04.2024 15:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/01/16) IP: 85.227.129.224 |
| 4. TOBIAS MUNOZ munoztobias@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 15:53 29.04.2024 15:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/07/27) IP: 98.128.186.122 |
| 5. Kerstin Tufvesson kerstin.tufvesson54@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 18:16 29.04.2024 17:59 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/05/01) IP: 178.174.229.108 |
| 6. Samuel Tanner Lindemer samuel.lindemer@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 20:53 29.04.2024 20:52 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1994/01/31) IP: 85.227.129.197 |
| 7. AGNETA NORDQVIST agnetanordqvist@gmail.com | Signed Authenticated | 29.04.2024 20:57 29.04.2024 20:55 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/08/30) IP: 85.227.128.26 |
| 8. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se | Signed Authenticated | 01.05.2024 08:53 30.04.2024 07:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 4.245.118.122 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm, org.nr. 769602-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Nordqvist
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AGNETA NORDQVIST

Internrevisor

Serienummer: cef0c70546666c[...]cd9ae4f6309fb

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-30 06:09:14 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-01 06:53:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>