



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-9209 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholms kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balungen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Rogsjön 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Siljan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Siljan 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16624
55	lokaler (hyresrätt)	591
4	p-platser	0
1	garageplatser	50
Totalt 318 objekt		17265

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 131 st 2 rok, 124 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Nyberg	Ordförande	2022-06-01	
Erik Åman	Ledamot	2010-06-14	
Jelena Pavicic	Ledamot	2023-06-20	
Joel Brogmar	Ledamot	2019-05-27	2023-06-20
Mattias Dorrian	Ledamot	2021-06-29	
Natali Arzoumalian	Ledamot	2021-10-29	2023-06-20
Moa Andersson	Ledamot	2022-06-01	2023-12-12
Simon Jouchims	Ledamot	2023-06-20	
Simon Jouchims	Suppleant	2022-06-01	2023-06-20
Anneli Möller	Suppleant	2023-06-20	
Håkan Wall	Suppleant	2023-06-20	
Kent Marshall	Suppleant	2020-06-02	
Maria Strauss	Suppleant	2023-06-20	
Josefine Sandström	Suppleant	2022-06-01	2023-06-20
Odinaka Marie Rylander	Suppleant	2021-06-16	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Åman, Maria Strauss, Annelie Möller, Håkan Wall och Kent Marshall.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nyberg, Erik Åman, Mattias Dorrian och Simon Jouchims.

Revisorer har varit: Stefan Pettersson med Richard Ingerstad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Robert Rylander (ordförande) och Viveka Lindström. Thomas Järnkrok valdes vid stämman, men avgick efter några månader.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar och 0 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6 % den 1 april.

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 2023-09-07.

Ventilation

Under året startade föreningen en obligatorisk ventilationskontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete

Den 19 november utfördes en heltäckande brandskydds rond i alla fastigheter tillhörande föreningen. Vi satte upp nya utrymningsskyltar där det fattades samt kompletterade med fler branddörrsskyltar. Även felanmälan av branddörrar som ej slöt tätt gjordes till fastighetsskötare. I vår kommer alla handbrandsläckare som i nuläget är fyllda med skum bytas ut mot pulversläckare.

Ny cykelverkstad

I början av 2023 invigdes en cykelverkstad med möjlighet till utomhustvätt i det tidigare gymmets lokaler i sydvästra hörnet av Siljansvägen 77. Arbetet initierades genom en motion till stämman 2019.

Gymmet

Föreningens gym har under året köpt in en stakmaskin, yogamattor, gummiband och box.

Laddplatser

2 st laddplatser är äntligen planerade att byggas våren 2024 av Mer Sweden AB på Ottsjövägen.

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2023/2024 beslutades av föreningsstämman 2023 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2023.

- Styrelsen: 262 500 kr (5,0 prisbasbelopp i 2023 års nivå)
- Föreningsvald revisor: 14 175 kr (0,27 prisbasbelopp i 2023 års nivå)
- Valberedningen: 21 000 kr (0,4 prisbasbelopp i 2023 års nivå)

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
1992–1994	Stambyte, renovering av kök och badrum, omläggning av tak, byte av elinstallationer, fasad- och balkongrenovering
2001–2002	Byte av spillvattenledningar
2009	Installation av treglasfönster i alla lägenheter
2011	Ny trapphusbelysning
2012	Nya fläktar
2013–2015	Målning av trapphus
2015	Målning av plåttak på höghus och nytt tak på Ottsjövägen
2015	Renovering/byte av utebelysning
2016–2020	Dränering utmed alla låghus
2016	Asfaltering
2016	Installation av elektroniskt låssystem
2018	Totalrenovering av Siljansgården
2019–2020	Ny trapphusbelysning i höghus
2021	Stamspolning
2022	Ventilationsåtgärder – byte av ljudkanaler i fönster samt rensning ventilationsschakt låghusen.
2022	Upprustning av allmänna utrymmen för nya ändamål: nödvtättstuga, gym, cykelrum
2023	Renovering av tvättstugan Siljansvägen 78

Kommande större underhållsåtgärder

Under den kommande 15-årsperioden ser vi att det kommer att behöva utföras ett antal åtgärder för att hålla fastigheterna i ett fint och funktionellt skick. De större investeringarna listar vi nedan.

- Byte av entrépartier
- Byte av hissar
- Fasadrenovering
- Byte av stuprör
- Omläggning av tak
- Vindsisolering
- Översyn av ventiler på vatten- och värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 363 och under året har det tillkommit 22 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360 förutom HSB Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	296	303	309	323	333
Skuldsättning, kr/kvm	2 473	2 871	3 048	3 369	3 456
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 562	2 972	3 156	3 500	3 559
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	200	191	187	164	168
Årsavgifter, kr/kvm	824	789	789	789	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	875	816	815	807	814
Nettoomsättning, tkr	14 616	14 036	14 015	13 926	14 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 883	1 014	2 136	2 279	2 673
Soliditet, %	42	38	35	32	29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	386 620	0	0	386 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 632 775	0	0	1 632 775
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 556 291	0	1 888 000	15 444 291
S:a bundet eget kapital, kr	15 575 686	0	1 888 000	17 463 686
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 564 478	1 013 902	-1 888 000	13 690 380
Årets resultat, kr	1 013 902	-1 013 902	1 883 420	1 883 420
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 578 380	0	-4 580	15 573 800
S:a eget kapital, kr	31 154 066	0	1 883 420	33 037 486

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 615 000 kr samt ianspråktagande skett med 727 000kr

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	15 578 380
Årets resultat, kr	1 883 420
Reservation till underhållsfond, kr	-2 615 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	727 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 573 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 573 800

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 616 331	14 024 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 370	10 763
Summa Rörelseintäkter		14 684 701	14 035 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 626 719	-9 091 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 205	-349 210
Personalkostnader	Not 6	-364 336	-361 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 364 075	-2 705 337
Summa Rörelsekostnader		-11 755 336	-12 507 156
Rörelseresultat		2 929 365	1 528 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 500	9 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 083 445	-524 478
Summa Finansiella poster		-1 045 945	-514 497
Resultat efter finansiella poster		1 883 420	1 013 902
Resultat före skatt		1 883 420	1 013 902
Årets resultat		1 883 420	1 013 902

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 73 466 285 75 830 360

Summa Materiella anläggningstillgångar

73 466 285 75 830 360

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

73 466 785 75 830 860

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 890 18 652

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 3 041 685 3 150 908

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 438 949 1 550 148

Summa Kortfristiga fordringar

3 494 524 4 719 707

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 2 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

1 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

26 900 246 058

Summa Kassa och bank

26 900 246 058

Summa Omsättningstillgångar

4 521 424 6 965 765

Summa Tillgångar

77 988 209 82 796 625

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 019 395	2 019 395
Fond för yttre underhåll	15 444 291	13 556 291
Summa Bundet eget kapital	17 463 686	15 575 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 690 380	14 564 478
Årets resultat	1 883 420	1 013 902
Summa Fritt eget kapital	15 573 800	15 578 380

Summa Eget kapital

33 037 486 31 154 066

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 860 098	18 164 061
Summa Långfristiga skulder		20 860 098	18 164 061

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 724 443	31 252 681
Leverantörsskulder		400 743	304 280
Skatteskulder		50 343	48 481
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 486	38 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 880 610	1 834 669
Summa Kortfristiga skulder		24 090 625	33 478 498

Summa Skulder

44 950 723 51 642 559

Summa Eget kapital och skulder

77 988 209 82 796 625

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 929 365	1 528 399
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 364 075	2 705 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 364 075	2 705 337
Erhållen ränta	34 250	9 981
Erlagd ränta	-1 025 653	-489 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 302 036	3 754 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 143 253	-894 994
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 573	-162 843
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 225 826	-1 057 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 527 863	2 696 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 832 201	-3 050 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 832 201	-3 050 000
Årets kassaflöde	-1 304 338	-353 663
Likvida medel vid årets början	5 372 250	5 725 913
Likvida medel vid årets slut	4 067 912	5 372 250

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 705 032	13 114 704
	Hyror lokaler	222 190	220 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 600	63 600
	Hyror informationsöverföring	176 472	176 472
	Hyror övrigt	286 777	285 524
	Övriga primära intäkter	166 506	169 207
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 620 577	14 029 707
	Hyresbortfall	-4 246	-4 915
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-4 246	-4 915
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 616 331	14 024 792
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	68 370	10 763
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 370	10 763
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-604 752	-565 808
	Snö och halk-bekämpning	-221 223	-169 014
	Reparationer	-577 748	-560 909
	Planerat underhåll	-727 181	-1 491 836
	Försäkringsskador	-56 678	-58 487
	El	-316 963	-440 968
	Uppvärmning	-2 490 113	-2 394 390
	Vatten	-554 680	-450 586
	Sophämtning	-268 467	-226 507
	Fastighetsförsäkring	-311 844	-292 389
	Kabel-TV och bredband	-269 698	-269 353
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-446 162	-428 102
	Förvaltningsavtalskostnader	-513 531	-479 730
	Tomträttsavgäld	-1 262 600	-1 263 100
	Övriga driftkostnader	-5 080	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 626 719	-9 091 179

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 201	-363
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 366	-30 638
	Administrationskostnader	-68 017	-89 207
	Extern revision	-24 000	-23 125
	Medlemsavgifter	-85 961	-110 688
	Föreningsverksamhet	-53 862	-35 256
	Övriga förvaltningskostnader	-84 798	-59 934
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-400 205	-349 210
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 041	-13 000
	Övriga arvoden	-263 820	-264 345
	Löner och övriga ersättningar	-1 680	0
	Sociala avgifter	-85 795	-84 085
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-364 336	-361 430
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 364 075	-2 705 337
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 364 075	-2 705 337
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 745	1 357
	Ränteintäkter HSB bunden placering	35 295	8 071
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	460	553
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 500	9 981
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 082 675	-522 912
	Övriga räntekostnader	-770	-1 566
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 083 445	-524 478

Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 662 205	128 662 205
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 662 205	128 662 205
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 831 845	-50 126 508
	Årets avskrivningar	-2 364 075	-2 705 337
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-55 195 920	-52 831 845
	<i>Byggnader</i>	73 466 285	75 830 360
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	228 600 000	228 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 118 000	3 118 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	331 000 000	331 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	502 000
	<i>Summa</i>	563 220 000	563 220 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 141 574	106 141 574
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	106 141 574	106 141 574
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 041 012	3 126 192
	Övriga fordringar	673	24 716
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 041 685	3 150 908
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 250	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	435 699	1 550 148
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	438 949	1 550 148

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,6%	2024-11-15	12 135 240	300 000
Nordea	0,7%	2024-08-21	9 089 203	250 000
Stadshypotek AB	3,43%	2025-12-01	9 074 858	500 000
Stadshypotek AB	4,1%	2026-12-01	12 285 240	0
			42 584 541	1 050 000
Långfristig del			20 860 098	
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 224 443	
Kortfristig del			21 724 443	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 050 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,6%	2024-11-15	12 135 240	300 000
Nordea	0,7%	2024-08-21	9 089 203	250 000
Stadshypotek AB	3,43%	2025-12-01	9 074 858	500 000
Stadshypotek AB	4,1%	2026-12-01	12 285 240	0
			42 584 541	1 050 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 224 443	
Kortfristig del			21 724 443	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

34 486

38 387

*Summa Övriga skulder***34 486****38 387**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 175 881

1 121 960

Upplupna räntekostnader

141 495

83 703

Övriga upplupna kostnader

563 234

629 006

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 880 610****1 834 669**

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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm, org.nr. 702001-9209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 06:47:17



ERIK ÅMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 21:34:51



JELENA PAVICIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:24:36



SIMON JOUCHIMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:38:03



MATTIAS DORRIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:54:30



STEFAN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 08:56:27



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:14:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 08:50:21



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:14:42



HSB – där möjligheterna bor