

HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta
Org nr 716422-3427

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta (716422-3427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bålsta 1:621 som byggdes år 1990 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022. Extra stämma hölls den 24 oktober 2022 angående införande av gemensam IMD av el. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

Mikael Ahlqvist	Ordförande	i tur att avgå
Åsa Hellström	Vice ordförande/Sekreterare	
Patrik Granlund	Ledamot	
Mari Johansson	Ledamot	i tur att avgå
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot	
Shoki Ali Kanna	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Patrik Granlund, Åsa Hellström, Mikael Ahlqvist och Mari Johansson, två i förening.

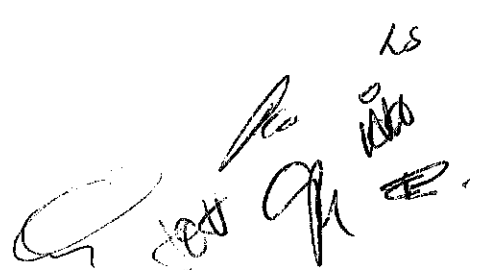
Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit Sven-Eric Svensson, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Sven-Eric Svensson valdes Monika Svanström.

I valberedning ingår Yvonne Holmlund, sammankallande och Mari Rybelius. Intern förvaltare/vicevärd Anders Severin.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
BM Control AB	Inre fastighetsskötsel
Raines	Yttre fastighetsskötsel
HSB Uppsala	Förvaltare/vicevärd
Såldax	Städ
Kone AB	Hissar
Lyssna o Njut AB	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 559 513 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 205 178 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 322 628 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 11 765 678 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 322 628 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder utförts och aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Radiatorventiler, 163 800 kr.

Den årliga besiktningen enligt underhållsplan utfördes 12 maj 2022. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Under året har följande underhåll/reparationer utförts:

Fiberdragning är indraget och klart i samtliga lägenheter.

Alla vindbrädor/takplåtar fästa och åtskruvade.

Lekplatsen är bortmonterad pga stora brister vid besiktning.

Stamspoling har genomförts i samtliga lägenheter.

All armatur i garaget är bytt till LED-belysning.

Grön-fri har applicerats på loftgångar och utvändiga trappor för att ta bort och förhindra moss- och alg tillväxt.

Besiktning av samtliga tak har utförts av specialist.

Planerat underhåll för 2023:

Utbyte av samtliga hissar, beräknas klart i slutet av april, 1 200 000 kr.

Byte av samtliga el mätare, beräknas klart under mars, 358 000 kr.

Renovering av taken, vissa delar fick nedslag vid besiktning.

Genomgång och ny besiktning av samtliga säkerhetsdörrar, våren 2023.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifter med 180 kr/månad from 22-04-01, det gäller tv-avgiften som tagits bort i samband med uppsägning av det gemensamma avtalet.

Ingen höjning av årsavgifterna 2023.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'Ls' and another that looks like 'Vik'. There are also some initials and a date '28' written near the signatures.

NS
1000
ME

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 794 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 106 (106).

Under året har 9 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Bålsta 1:621 har ett taxeringsvärde uppgående till 97 900 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 173 000 kr. Fastigheten byggdes 1990.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	3 st
med sammanlagd yta av 6 313 kvm	1,5 rok	16 st
	2 rok	24 st
	2 rok v	1 st
	3 rok	20 st
	4 rok	<u>19 st</u>
Summa bostadslägenheter		83 st
Lokaler med hyresrätt 696 kvm		1 st
P-platser i parkeringshus med el		55 st
P-platser på parkeringsdäck med el		46 st
P-platser på parkeringsdäck utan el		10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

25
Johansson
Viktor
R

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	794	816	816	810
Låneskuld kr/kvm	4 461	4 534	5 115	4 861
Likvida medel	8 543	7 758	6 866	6 250
Kassalikviditet i %	558,1%	516,5%	41,5%	43,6%
Soliditet i %	42,9%	41,9%	41,1%	40,2%
Överskott för underhåll kr/kvm	282	349	347	258
Nettoomsättning	5 459	5 527	5 520	5 427
Resultat efter finansiella poster	560	532	572	329
Årets resultat	560	532	572	329
Eget kapital	24 183	23 623	23 091	22 519
varav underhållsfond	11 766	12 238	12 526	12 222
Utfört underhåll	323	472	604	0

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

18
Jett
10/10
M
E

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 212 015	-	12 237 951	3 641 393	531 999	23 623 358
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-472 273			
Balanseras i ny räkning				1 004 272	-531 999	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					559 513	559 513
Belopp vid årets utgång	7 212 015	0	11 765 678	4 645 665	559 513	24 182 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 645 665
Årets resultat	559 513
Att disponera	5 205 178
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-322 628
Balanserat resultat	5 527 806
Summa	5 205 178

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten signatures and initials, including "25" and "1000".

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 458 828	5 527 478
Övriga rörelseintäkter	3	78 733	0
Summa rörelseintäkter		5 537 561	5 527 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 128 503	-2 987 711
Periodiskt underhåll	5	-322 627	-472 273
Övriga externa kostnader	6	-35 439	-38 501
Personalkostnader och arvoden	7	-127 818	-124 533
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 070 935	-1 054 555
Summa rörelsekostnader		-4 685 322	-4 677 573
Rörelseresultat		852 239	849 905
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 211	25 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 937	-343 810
Summa finansiella poster		-292 726	-317 906
Resultat efter finansiella poster		559 513	531 999
Resultat före skatt		559 513	531 999
Årets resultat		559 513	531 999



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 151 456	48 166 948
Inventarier, verktyg och installationer	11	459 919	351 562
Summa materiella anläggningstillgångar		47 611 375	48 518 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 611 875	48 519 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	600
Övriga fordringar	13	2 748 149	2 956 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	151 091	135 951
Summa kortfristiga fordringar		2 899 240	3 093 294
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 808 997	4 808 997
Summa kortfristiga placeringar		5 808 997	4 808 997
Summa omsättningstillgångar		8 708 237	7 902 291
SUMMA TILLGÅNGAR		56 320 112	56 421 301

28
2023
2023
2023

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll		11 765 678	12 237 951
Summa bundet eget kapital		18 977 693	19 449 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 645 665	3 641 393
Årets resultat		559 513	531 999
Summa fritt eget kapital		5 205 178	4 173 392
Summa eget kapital		24 182 871	23 623 358
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	30 756 139	31 268 139
Summa långfristiga skulder		30 756 139	31 268 139
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	512 000	512 000
Leverantörsskulder		194 827	307 749
Skatteskulder		15 927	2 637
Övriga skulder	17	59 738	53 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	598 610	653 772
Summa kortfristiga skulder		1 381 102	1 529 804
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 320 112	56 421 301

25
[Signature]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,40 %
Dörrar/lås	3,30 %
Inventarier	20,00 %

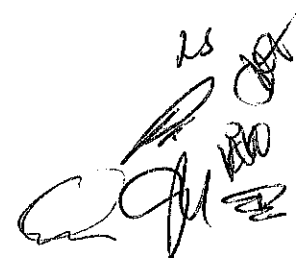
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

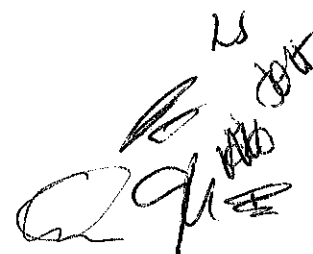
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 156 167 kr.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 014 260	5 148 720
Hysesintäkter lokaler	76 446	74 355
Hysesintäkter garage	208 500	196 911
Hysesintäkter p-platser	84 500	70 111
Överlåtelseavgift	9 664	11 900
Pantförskrivningsavgift	8 148	5 700
Övriga intäkter	57 310	19 781
Summa nettoomsättning	5 458 828	5 527 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	78 733	0
Summa övriga rörelseintäkter	78 733	0

LS
JHT
RUB
MER

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll tak	0	120 000
Planerat underhåll fasad	33 125	255 273
Planerat underhåll bostäder	0	37 000
Planerat underhåll garage	55 815	0
Planerat underhåll ventilation	0	60 000
Planerat underhåll värme	134 312	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	99 375	0
Summa underhållskostnader	322 627	472 273

25
JCH
M
R
R
R

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 238
Kontorsmaterial och liknande	0	984
Telefon och porto	7 298	6 187
Konsultarvoden	14 616	18 842
Revisionsarvode extern revisor	13 525	11 250
Summa övriga externa kostnader	35 439	38 501

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 814	94 790
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 265	24 089
Övriga personalkostnader	739	2 654
Summa personalkostnader och arvoden	127 818	124 533

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 015 492	1 015 492
Avskrivning maskiner och inventarier	55 443	39 063
Summa av- och nedskrivningar	1 070 935	1 054 555

Not 9 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	18 423	2 349
Ränteintäkter från placeringar	16 788	23 526
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	29

Handwritten signatures and initials, including "15", "JCH", and "186".

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	72 115 023	72 115 023
Ingående avskrivning på byggnader	-26 374 075	-25 358 583
Årets avskrivningar, byggnader	-1 015 492	-1 015 492
Bokförda värden byggnader	44 725 456	45 740 948
Mark	2 426 000	2 426 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	47 151 456	48 166 948
Taxeringsvärde byggnad	71 173 000	55 771 000
Taxeringsvärde mark	26 727 000	18 369 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	390 625	0
Årets anskaffning	163 800	390 625
Ingående avskrivningar på inventarier	-39 063	0
Årets avskrivning på inventarier	-55 443	-39 063
Utgående redovisat värde	459 919	351 562

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

25
Jett
Bibb
H

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 733 525	2 948 709
Skattekonto	14 624	8 034
Summa övriga fordringar	2 748 149	2 956 743

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	92 347	80 302
Kabel-TV avgifter m.m.	0	44 820
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	42 603	1 123
Upplupna ränteintäkter	16 141	9 706
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 091	135 951

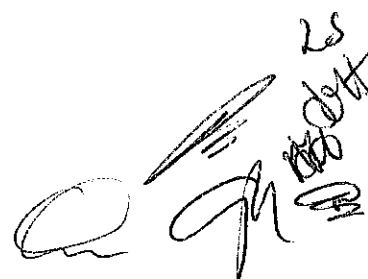
25
18/10 2021
[Signature]

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	5 808 997	4 808 997
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 808 997	4 808 997

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2023-03-11	133 379
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2023-02-28	933 137
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2023-11-11	1 000 000
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2023-01-11	504 032
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2023-03-14	738 449
HSB Uppsala, bunden placering	1,50 %	2023-05-11	500 000
HSB Uppsala, bunden placering	1,00%	2023-02-09	1 000 000
HSB Uppsala, bunden placering	2,05%	2023-11-11	<u>1 000 000</u>
			5 808 997



Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	31 268 139	31 780 139
Summa långfristiga skulder	31 268 139	31 780 139
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	64 648 000	64 648 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	64 648 000	64 648 000
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:		
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>
SBAB	1,10	2026-03-13
SBAB	1,12	2024-12-06
SBAB	0,93	2025-05-09
Summa		31 268 139
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)		-512 000
Avgår lån för omförhandling 2023		-0
Totalt		30 756 139
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år		28 708 139

Not 17 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	22 848	22 848
Källskatt för arvoden och personallöner	21 275	18 946
Arbetsgivaravgift	15 332	11 652
Övriga kortfristiga skulder	283	200
Summa övriga skulder	59 738	53 646

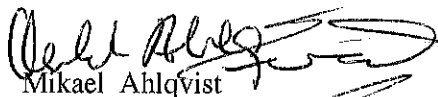
LS
2022-12-31
JH

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	0	6 358
Arbetsgivaravgifter	0	1 998
Reparationskostnader	18 818	0
Kostnader för förvaltningsavtal	5 613	45 488
Arvode revision	14 785	13 260
Elavgifter	25 386	31 011
Uppvärmningskostnader	91 248	109 403
Förutbetalda hyror och avgifter	442 760	445 262
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	992
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 610	653 772

18
2022-12-31
[Signature]

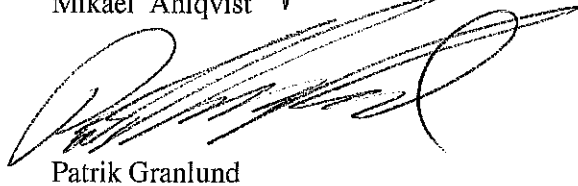
Bålsta 2023 -04-05



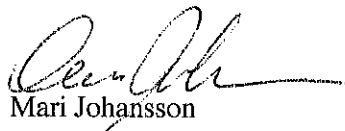
Mikael Ahlqvist



Åsa Hellström



Patrik Granlund

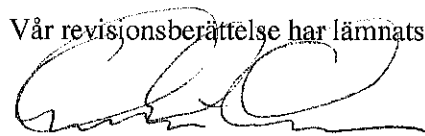


Mari Johansson

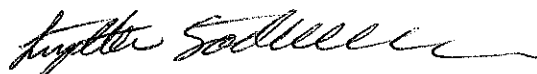


Gunnar Hallemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -04-18.



Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor



Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta, org.nr. 716422-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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.

ds

- 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 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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:

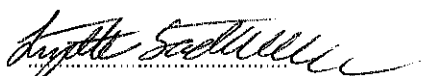
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

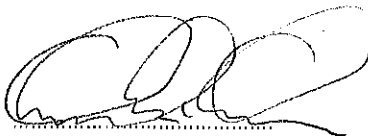
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Bålsta den 18 / 4 2023



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor