



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bollstanäs i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-7581 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Antal	Benämning	Total yta m ²
337	garageplatser bil och moped	0
64	p-platser utomhus	0
319	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27745
6	Gemensamhetslokaler	550
Totalt 726 objekt		28295

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 70 st 2 rok, 121 st 3 rok, 105 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wirén	Ordförande	2017-05-22	
Yvonne Swahn	Ledamot	2012-05-23	
Saga Korst	Ledamot	2016-09-01	
Peter Gustavsson	Ledamot	2019-06-27	
Håkan Lindal	Ledamot	2020-07-01	
Cordelia Lindkvist	Ledamot	2019-06-27	
Muhammed Zorlak	Suppleant	2022-06-12	
Ulf Handberg	Suppleant	2020-07-02	2022-06-12
Claes Boström	Suppleant	2019-06-27	
Michael Ulander	Suppleant	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Swahn, Cordelia Lindkvist, Claes Boström, Michael Ulander och Muhammed Zorlak.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Yvonne Swahn, Stefan Wirén, Saga Korst, Peter Gustavsson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Kent Lundgren och Ebbe Olsén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lennart Welander (sammankallande) och Staffan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar samt 46 medlemmar poströstade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 1% för år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-29 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun.

Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m².

Taxeringsvärdet uppgår till 358 122 tkr, varav byggnadsvärde 260 000 tkr och markvärde 98 122 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Bostäder
Antal objekt	319
Totalyta (kvm)	27 745 m ²

Fördelning per fastighet

Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24

77 lgh

-

Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47

85 lgh

-

Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54

86 lgh

-

Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30

71 lgh

-

Gemensamhetslokaler inkl förråd

6 st 550 m2

Miljöhus

4

Totalt

730 28 295 m2

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus, fyra miljöhus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24

Slånbärsvägen 21-47

Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

HSB Stockholm	- Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Parking Partner	- Parkeringsbevakning
AMK Städservice	- Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	- Skötsel av grönytor och markanläggningar
Löwhagen	- Snöröjning och markarbeten
HSB Värmland	- Energistyrning och energioptimering
Säkra Fastigheter	- Elektroniskt access system
SOB AB	- Service i samband med utökat skalskydd
ComHem	- Grundutbud av TV
Kone	- Service hissar
Hörmann	- Service garageportar
Övrigt	- Serviceavtal med ett antal olika företag.

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket då föreningen hyr ut p-platser (gästparkeringar) till andra än medlemmar samt har laddstationer för el som debiteras medlemmar.

Budget för räkenskapsåret 2023**Avgifter från 2023-01-01**

Enligt styrelsebeslut höjdes avgifterna för 2023 med 3%. Den genomsnittliga årsavgiften för 2023 blir därmed 861 kr/m2.

Hyror från 2023-01-01

Enligt styrelsebeslut höjdes hyrorna för parkering 2023 med mellan 4% - 10%. Mot bakgrund av ökade kostnader belastades platser med laddstation mest.

Budgeterat resultat för 2023 är 730 400 kr.

De senaste åren har följande större projekt genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Grundförstärkning garage - Torpvägen
2015	Introduktion av ett elektroniskt inpasserings och bokningssystem
2016	Grundförstärkning garage - Slånbärsvägen
2016	Målning av miljöhus samt gårdshus
2017	Grundförstärkning garage - Stora Bjursvägen
2017	Förstärkt skalskydd
2017	Fortsatt målning av miljöhus, fastighetsexpedition samt gårds och kvartershus
2018	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-1 / Etapp-1 & 2
2018	Grundförstärkning garage - Lilla Bjursvägen
2018	Målning av låghus - Slånbärsvägen
2019	Målning av låghus - Stora Bjursvägen
2019	Förstärkning av betongbjälklag - Fas-2 / Etapp-1 & 2
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 38-42
2020	Utbyte av hissar Bjursvägen 46-50
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 43-47
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Slånbärsvägen 35-39
2020	Utbyte av hissar Torpvägen 10-14
2020	Förstärkning av betongbjälklag Torpvägen Fas-3 / Etapp-1 & 2
2020	Installation av nya styrsystem för värme & ventilation
2020	Utbyte av samtliga dilatationsfogar
2021	Brandsäkerhetskontroll och med denna en rad vidtagna säkerhetsåtgärder
2021	Utbyte av hissar Torpvägen 18-24
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen Fas-4 / Etapp-1 & 2
2021	Uppdatering av växter och grönytor
2021	Uppförande av ny lekplats på Stora Bjursvägen
2022	Uppförande av nya lekplatser på Slånbärsvägen, Lilla Bjursvägen och Torpvägen
2022	Byte av alla cirkulationspumpar
2022	Tätning av brandceller i låghusen
2022	Installation av defibrillatorer i samtliga gårdshus
2022	Underhåll av tak och plåt

Föreningen planerar följande åtgärder i framtiden:

Årtal	Ändamål
2023	Introduktion av IMD el / Samordnad mätning och debitering av el
2023	Renovering av 2x2 tvättstugor
2023	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Lilla Bjurs och Stora Bjurs
2023	Komplettering av utrustning för 7 skyddsrum
2023	Rengöring av plåt - Låghusen
2023	Renovering av takluckor
2024	Utbyte av droppbleck på gavlarna - Slånbärsvägen och Torpvägen
2024	Renovering av 2x2 tvättstugor
20XX	Målning fasader & plåtarbeten - Höghusen
20XX	Omläggning av taken
20XX	Installation av solceller
20XX	Renovering av entréer och trapphus
20XX	Installation av FTX - Låghusen

Kommentar till planerade åtgärder

Mot bakgrund av det generellt sett oroliga ekonomiska läget i Europa samt mot den oförutsägbara situationen på räntemarknaden, har styrelsen beslutat att vara återhållssam med investeringar som inte har en mycket kort återbetalningstid, eller med underhåll av fastigheterna som inte är omedelbart nödvändiga. Mot bakgrund av detta skall ovan lista med planerade åtgärder efter 2024 ses som en intentionsförklaring.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 444 och under året har det tillkommit 32 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 446.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	339	379	406	372	402
Skuldsättning, kr/kvm	5 447	5 639	5 786	5 182	5 393
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	220	188	168	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	516	463	428	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	844	844	844	836
Totala intäkter, kr/kvm	918	904	899	0	0
Nettoomsättning, tkr	25 952	25 578	25 394	25 242	24 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 883	4 099	5 393	4 257	4 990
Soliditet, %	33	32	30	30	29

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

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	27 180 052	0	0	27 180 052
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 772 258	910 649	0	12 682 907
S:a bundet eget kapital, kr	38 952 310	910 649	0	39 862 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 399 524	3 188 324	0	35 587 848
Årets resultat, kr	4 098 972	-4 098 973	2 882 579	2 882 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 498 496	-910 649	2 882 579	38 470 427
S:a eget kapital, kr	75 450 806	0	2 882 579	78 333 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 281 999 kr samt ianspråktagande skett med 371 351 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	35 587 848
Årets resultat, kr	2 882 579
Reservation till underhållsfond, kr	-792 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 981
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 788 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 788 158

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 952 401	25 578 462
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 558 823	-12 149 279
Övriga externa kostnader	Not 3	-430 829	-352 965
Planerat underhåll		-109 981	-371 351
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-375 323	-368 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 604 084	-6 254 223
Summa rörelsekostnader		-21 079 040	-19 496 036
Rörelseresultat		4 873 361	6 082 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	70 298	35 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 061 080	-2 018 963
Summa finansiella poster		-1 990 782	-1 983 455
Årets resultat		2 882 579	4 098 972

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	218 102 120	220 163 275
Inventarier och maskiner	Not 8	11 988	20 451
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 772 895
		<u>218 114 109</u>	<u>222 956 621</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>218 114 109</u>	<u>222 956 621</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 285	35 439
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 412 974	5 794 615
Övriga fordringar	Not 10	154 389	132 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>591 422</u>	<u>302 456</u>
		6 163 070	6 265 243
Kassa och bank	Not 12	10 313 199	10 206 905
Summa omsättningstillgångar		<u>16 476 269</u>	<u>16 472 148</u>
Summa tillgångar		<u>234 590 378</u>	<u>239 428 769</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 180 052	27 180 052
Yttre underhållsfond		12 682 907	11 772 258
		<u>39 862 959</u>	<u>38 952 310</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 587 846	32 399 524
Årets resultat		2 882 579	4 098 972
		<u>38 470 425</u>	<u>36 498 496</u>
Summa eget kapital		<u>78 333 384</u>	<u>75 450 806</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	103 851 305	131 784 685
		<u>103 851 305</u>	<u>131 784 685</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	47 269 452	27 778 928
Leverantörsskulder		671 157	1 078 994
Skatteskulder		23 898	52 197
Fond för inre underhåll		74 929	74 929
Övriga skulder	Not 15	43 264	84 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 322 988	3 123 267
		<u>52 405 689</u>	<u>32 193 278</u>
Summa skulder		156 256 994	163 977 963
Summa eget kapital och skulder		<u>234 590 378</u>	<u>239 428 769</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 882 579	4 098 972
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 604 084	6 254 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 486 663	10 353 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-279 468	-123 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	721 887	-1 528 141
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 929 082	8 701 229
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 761 572	-7 177 844
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 761 572	-7 177 844
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 442 856	-4 138 783
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 442 856	-4 138 783
Årets kassaflöde	-275 346	-2 615 398
Likvida medel vid årets början	16 001 519	18 616 917
Likvida medel vid årets slut	15 726 173	16 001 519

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

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 statlig 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 143 735 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 648 894	23 409 312
Individuell mätning el	43 672	26 873
Hyror	2 163 765	2 030 840
Övriga intäkter	241 490	208 853
Bruttoomsättning	26 097 821	25 675 878
Avgifts- och hyresbortfall	-145 240	-97 416
Hyresförluster	-180	0
	25 952 401	25 578 462
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 876 353	3 011 259
Reparationer	1 683 960	833 970
El	2 016 041	1 219 876
Uppvärmning	3 273 144	3 304 022
Vatten	978 322	815 312
Sophämtning	1 142 142	1 028 670
Fastighetsförsäkring	261 713	269 403
Kabel-TV och bredband	128 743	117 561
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	587 061	566 611
Förvaltningsarvoden	558 731	894 313
Övriga driftkostnader	52 613	88 282
	13 558 823	12 149 279
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	48 606	51 252
Förbrukningsinventarier och varuinköp	126 324	57 878
Administrationskostnader	129 499	128 159
Extern revision	25 875	24 875
Konsultkostnader	9 726	0
Medlemsavgifter	90 800	90 800
	430 829	352 965
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	297 325	273 333
Revisionsarvode	2 500	16 780
Övriga arvoden	2 500	5 000
Sociala avgifter	72 303	71 855
Övriga personalkostnader	695	1 250
	375 323	368 218
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 218	2 739
Övriga ränteintäkter	67 080	32 769
	70 298	35 508
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 056 482	2 016 699
Övriga räntekostnader	4 598	2 264
	2 061 080	2 018 963

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	281 145 296	248 765 631
Anskaffningsvärde mark	10 245 000	10 245 000
Årets investeringar	4 534 467	32 379 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 924 763	291 390 296
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-71 227 021	-64 981 262
Årets avskrivningar	-6 595 622	-6 245 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 822 643	-71 227 021
Utgående bokfört värde	218 102 120	220 163 275
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	309 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 056 000	1 122 000
Summa taxeringsvärde	443 256 000	358 122 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	841 976	841 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 976	841 976
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-821 525	-813 063
Årets avskrivningar	-8 462	-8 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-829 988	-821 525
Bokfört värde	11 988	20 451
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 772 895	27 974 716
Årets investeringar	1 761 572	6 692 384
Omklassificering till byggnad	-4 534 467	-31 894 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 772 895
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	93 241	132 433
Momsfordran	60 848	0
Övriga fordringar	300	300
	154 389	132 733
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	591 422	302 456
	591 422	302 456

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
	Handkassa	16 000	16 000		
	SBAB	9 644 982	9 581 039		
	Swedbank	652 217	609 866		
		10 313 199	10 206 905		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	854011863	0,90%	2026-02-25	25 909 988	539 972
Swedbank	2754548549	2,63%	2023-05-28	31 795 864	702 672
Swedbank	2854736564	2,35%	2023-04-27	24 136 072	533 616
Swedbank	2951356530	1,25%	2024-03-25	28 423 015	615 000
Swedbank	2952015606	0,99%	2024-10-25	27 655 818	585 000
Swedbank	2952620603	2,73%	2023-05-28	13 200 000	800 000
				151 120 757	3 776 260
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					132 239 457
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					103 851 305
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				209 436 000	209 436 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				47 269 452	27 778 928
				47 269 452	27 778 928
Varav amortering				3 776 260	3 776 260
Not 15 Övriga skulder					
Momsskuld				0	22 847
Källskatt				43 264	62 115
				43 264	84 962
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				258 421	160 514
Förutbetalda hyror och avgifter				2 205 661	2 066 795
Övriga upplupna kostnader				1 858 906	895 958
				4 322 988	3 123 267
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Cordelia Lindkvist

Håkan Lindal

Peter Gustavsson

Saga Korst

Stefan Wirén

Yvonne Swahn

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Kent Lundgren
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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 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. 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 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 Brf Bollstanäs i Upplands Väsby 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 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 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Lundgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WIRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:42:31



SAGA KORST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 20:36:06



YVONNE SWAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:48:05



HÅKAN LINDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:27:46



CORDELIA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:05:09



PETER GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:25:54



KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:32:18



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:56:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:33:19



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:58:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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