

2023 ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 107 Sörgården i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0413 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Iljan 4:2	1946-03-19	1946
Sankt Iljan 4:3	1992-10-14	2012
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	131
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3939
51	p-platser	0
15	garageplatser	180
Totalt 144 objekt		4250

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Hallemark	Ordförande
Camilla Haake	Ledamot
Bo Käck	Ledamot
Annicka Nordholm	Ledamot
Isa Nyberg	HSB-Ledamot
Mattias Rasmussen	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Hallemark, Camilla Haake och Bo Käck.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Thomas Nordholm med Clarence Arnstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Iréne Ståhlsten sammankallande och Thina Skeppstedt, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdsuppgifterna sköts av samtliga styrelseledamöter.

Johan Svensson har varit studie- och fritidsledare under året. Under årer har följande studie- och fritidsverksamhet skett:

- Stämmofest efter föreningsstämman
- Kräftskiva
- Pubkväll

Avtal och skötsel av fastigheten:

HSB Boservice i Uppland AB- Ekonomisk förvaltning
EFTAB- Fastighetsskötsel och städning
HomeSolutions- IMD (gemensam el)
Ena Energi- Fjärrvärme
Ever Energy- Solcellspaneler (leasing)
EON- Elnätsägare
Jämtkraft- Elleverantör
Scandemopoo-Elavtal med portföljförvaltning
HSB MälarDalarna- Energitryggavtal
Folksam-Fastighetsförsäkring
Pia & Majas trädgårdsskötsel- Sköter trädgården
LåsCenter- Service av fastighetens samtliga lås
Tele2-Kabeltv.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Under 2023 har lånen varit amorteringsfria.

Föreningen har en aktuell 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-26.

Årsavgiften höjs med 8 % från 2024-01-01.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 149 463 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 893 494 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 148 843 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft ökade drift- och räntekostnader. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen ta nytt banklån alternativt höja årsavgifterna.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Under året har planerat underhåll genomförts för 148 843 kronor i form av:

- OVK besiktning á 28 750 kr
- Byte köksstam á 51 075 kr
- Montering dagvattenbrunnar och asfaltering bakom vägg á 69 018 kr

Övriga åtgärder av styrelsen

Åtgärdat den bullriga miljön i föreningslokalen med ljuddämpningsskivor och textilier etc.
Ny uppmärkning av nummer på P-platser då de befintliga ej längre var synbara.
Städning av vindarna i samtliga hus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1995 Stamrenovering
- 2010 Säkerhetsdörrar installerades
- 2015 3-glas fönster monterades
- 2017 Ny undercentral installerades
- 2018 Tvättstugan totalrenoverades
- 2020 IMD el genomfördes
- 2021 Ledbelysning i samtliga utrymmen
- 2023 Solceller monterades på taken, som leasas

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

På grund av det rådande ekonomiska läget beslöt styrelsen att inte göra några stora investeringar under 2023. Endast lagstadgad OVK besiktning. Under 2024 planeras slamsugning av brunnar till en kostnad av 21 375 kr (ink moms) Ekonomiskt stöd för installation av ladd stolpar har beviljats. Beslut om föreningen går vidare eller ej kommer att beslutas under första halvåret 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	113	157	95	210	173
Skuldsättning, kr/kvm	1 795	1 795	1 860	1 926	2 148
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 795	1 795	1 860	1 926	1 991
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	285	261	286	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	789	774	774	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	87	89	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	910	842	815	792	783
Nettoomsättning, tkr	3 756	3 555	3 419	3 279	3 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	-2	-298	310	91
Soliditet, %	25	26	25	25	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Pga. otillräckliga uppgifter 2020-2019 kan energikostnaden inte beräknas på ett rättvisande och jämförbart sett varför de blir 0.

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	71 815	0	0	71 815
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 915 780	0	728 417	3 644 197
S:a bundet eget kapital, kr	2 987 595	0	728 417	3 716 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 215	-2 399	-728 417	-744 031
Årets resultat, kr	-2 399	2 399	-149 463	-149 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 614	0	-877 880	-893 494
S:a eget kapital, kr	2 971 981	0	-149 463	2 822 518

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 915 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 583 kr (915 000-186 583= 728 417 kr)

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-744 031
Årets resultat, kr	-149 463
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-893 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-246 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 843
Balanseras i ny räkning, kr	-990 651

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 756 279	3 555 463
Övriga rörelseintäkter	3	112 863	24 809
Summa rörelseintäkter		3 869 142	3 580 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 787 958	-2 355 788
Periodiskt underhåll	5	-148 843	-186 583
Övriga externa kostnader	6	-52 407	-40 761
Personalkostnader och arvoden	7	-379 834	-395 831
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-481 555	-481 555
Summa rörelsekostnader		-3 850 597	-3 460 518
Rörelseresultat		18 545	119 754
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 913	2 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 921	-124 247
Summa finansiella poster		-168 008	-122 153
Resultat efter finansiella poster		-149 463	-2 399
Resultat före skatt		-149 463	-2 399
Årets resultat		-149 463	-2 399

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 785 417	10 235 633
Inventarier, verktyg och installationer	11	206 196	237 535
Summa materiella anläggningstillgångar		9 991 613	10 473 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 992 113	10 473 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 853	7 861
Övriga fordringar	13	1 277 761	878 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 609	83 266
Summa kortfristiga fordringar		1 357 223	969 147
Summa omsättningstillgångar		1 357 223	969 147
SUMMA TILLGÅNGAR		11 349 336	11 442 815

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 815	71 815
Fond för yttre underhåll		3 644 197	2 915 780
Summa bundet eget kapital		3 716 012	2 987 595
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-744 031	-13 215
Årets resultat		-149 463	-2 399
Summa ansamlad förlust		-893 494	-15 614
Summa eget kapital		2 822 518	2 971 981
 Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 063 741	5 926 834
Summa långfristiga skulder		5 063 741	5 926 834
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 566 003	1 702 910
Leverantörsskulder		184 201	115 307
Skatteskulder		11 188	6 358
Övriga skulder	16	216 659	213 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	485 026	506 397
Summa kortfristiga skulder		3 463 077	2 544 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 349 336	11 442 815

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Löpande verksamhet

Årets resultat	-149 463	-2 399
Elstöd	-90 113	0
Återbetalning moms	0	43 603

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	481 555	481 555
---------------	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

241 979	522 759
---------	---------

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	7 361	-29 628
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	55 985	-161 678

Kassaflöde från den löpande verksamheten

305 325	331 453
---------	---------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier	0	-90 825
------------------------------------	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	-90 825
---	---------

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-277 044
---	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0	-277 044
---	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	305 325	-36 416
	870 523	906 939

Likvida medel vid årets slut

1 175 848	870 523
-----------	---------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Boservice i Uppland AB.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,3
Undercentral	2,5
Tvättmaskiner	20,0
Tvättstuga	5,0
Injustering värme	5,0
Övernattningsrum	4,0
IMD enhetsmätning	10,0
Källardörrar	6,7
Armaturer	10,0
Stambyte	10,0
Inventarier	10,0

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.

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 2 566 003 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 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 1 589 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 6 313 tkr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder***	3 201 480	3 108 192
Hysesintäkter lokaler	58 980	49 480
Hysesintäkter garage	72 000	53 300
Hysesintäkter p-platser	179 400	123 000
Elavgift*	197 459	177 614
Överlåtelseavgift	11 817	15 704
Pantförskrivningsavgift	3 591	12 999
Övriga intäkter**	31 552	15 174
Summa nettoomsättning	3 756 279	3 555 463

* Individuell mätning av elen som debiterats medlemmarna.

** Gästrum, Avgift vid andrahandsuthyrning samt för mycket uppbokat arvode föreg. år

***Vid flerårsöversikten har den elavgift som debiterats medlemmarna lagts ihop med årsavgifterna för att ge en rättvisande bild av aktuell årskostnad.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	90 113	0
Försäkringsersättning	22 750	24 809
Summa övriga rörelseintäkter	112 863	24 809

* Elstöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel**	256 226	282 346
Serviceavtal	85 578	98 797
Entreprenadstäd	263	0
Snörenhållning	41 018	43 869
Förbrukningsmaterial	17 585	19 574
Reparationer	530 648	242 134
Elavgifter*	286 355	295 485
Uppvärmning	698 751	624 590
Vatten och avlopp***	228 230	189 437
Sophämtning	112 399	99 289
Fastighetsförsäkringar	137 415	109 932
Kabel-TV, bredband m.m	80 882	78 698
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	116 711	111 881
Administrativ förvaltning enligt avtal	140 127	131 236
Övriga externa tjänster, drift****	16 334	5 878
Studie- och fritidsverksamhet	17 318	405
Medlems- och föreningsavgifter	21 000	21 000
Övriga driftskostnader	1 118	1 237
Summa driftkostnader	2 787 958	2 355 788

* Föreningen har bytt från Vattenfall till Jämtkraft under 2022.

** Lägre kostnader för trädgårdsskötsel under 2023.

***Vattenkostnad för december 2022 är bokad på 2023.

**** Skadebesiktningar och andrahandsupplåtelser.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	37 304
Planerat underhåll mark	0	101 842
Planerat underhåll ventilation*	28 750	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	120 093	47 437
Summa underhållskostnader	148 843	186 583

*OVK besiktning.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyror och arrende*	27 475	11 103
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 948	7 926
Kontorsmaterial och liknande	0	11 075
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Konsultarvoden	1 320	448
Revisionsarvode extern revisor	13 975	10 200
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-680
Summa övriga externa kostnader	52 407	40 761

* Leasinghyra för solceller 2023 och nyttjanderätt för Enköpings kommun 2022. Nyttjanderätten för 2023 återfinns under Driftskostnader/Serviceavtal för att kunna särskilja leasingen av solcellerna.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Vicevärdsarvode	209 817	0
Styrelsearvoden*	96 070	306 705
Arvoden föreningsrevisor	2 625	2 415
Arvode valberedning	6 742	11 109
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	61 580	72 602
Summa personalkostnader och arvoden	379 834	395 831

Föreningen har ingen anställd personal.

* Styrelsen får arvode för de arbeten de utför istället för att anlita en vicevärd. 2023 har den andelen arvode bokats under Vicevärdsarvode.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning byggnader	450 216	450 216
Avskrivning maskiner och inventarier	31 339	31 339
Summa av- och nedskrivningar	481 555	481 555

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	844	603
Ränteintäkter från placeringar	0	1 470
Ränteintäkter från skattekonto	1 069	21
Räntekostnader	-169 921	-124 247
Summa finansiella poster	-168 008	-122 153

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 757 563	19 757 563
Ingående avskrivning på byggnader	-9 613 436	-9 163 220
Årets avskrivningar, byggnader	-450 216	-450 216
Bokförda värden byggnader	9 693 911	10 144 127
Mark	91 506	91 506
Utgående redovisat värde byggnader och mark	9 785 417	10 235 633
Taxeringsvärde byggnad	25 427 000	25 427 000
Taxeringsvärde mark	15 880 000	15 880 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	313 386	313 386
Ingående avskrivningar på inventarier	-75 851	-44 512
Årets avskrivning på inventarier	-31 339	-31 339
Utgående redovisat värde	206 196	237 535

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 175 848	870 524
Skattekonto	<u>101 913</u>	<u>7 496</u>
Summa övriga fordringar	1 277 761	878 020

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	2 441
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	689
Försäkringspremier	49 119	39 295
Kabel-TV avgifter m.m.	18 750	18 179
Förvaltningsavtal	0	926
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	<u>5 740</u>	<u>21 736</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	73 609	83 266

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 629 744	7 629 744
Summa skulder till kreditinstitut	7 629 744	7 629 744

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 609 400	13 609 400

Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 609 400	13 609 400
---	-------------------	-------------------

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,330	2024-06-01	2 566 003
Stadshypotek	1,250	2025-03-01	483 678
Stadshypotek	2,050	2026-03-01	2 877 153
Stadshypotek	4,390	2026-09-30	1 702 910
Summa			7 269 744
Avgår lån för omförhandling 2024			-2 566 003
Totalt			4 703 741

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	7 629 744
--	------------------

Föreningen har haft amorteringsfritt under 2023.

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	37 153	46 424
Källskatt för arvoden och personallöner	99 943	92 496
Arbetsgivaravgift	67 751	67 920
Övriga kortfristiga skulder	11 812	6 188
Summa övriga skulder	216 659	213 028

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	19 644
Arbetsgivaravgifter	0	6 172
Reparationskostnader	0	60 138
Kostnader för förvaltningsavtal	0	2 063
Arvode revision	12 500	9 775
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	21 613	0
Elavgifter	35 998	37 126
Uppvärmningskostnader	99 573	91 544
Förutbetalda hyror och avgifter	302 882	275 451
Upplupna räntekostnader	12 460	4 484
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	485 026	506 397

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-_____

Gunnar Hallemark

Camilla Haake

Bo Käck

Annicka Nordholm

Isa Nyberg

Mattias Rasmussen

Johan Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Thomas Nordholm
Revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 107 Sörgården i Enköping, org.nr. 717000-0413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 107 Sörgården i Enköping 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. Revisorenas 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 107 Sörgården i Enköping 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 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 107 Sörgården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR HALLEMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 11:00:57



MATTIAS RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 15:31:10



JOHAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 08:30:12



BO KÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:06:28



CAMILLA HAAKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:11:07



ANNICKA NORDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:53:21



ISA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:59:52



THOMAS NORDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:55:26



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:07:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 107 Sörgården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NORDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:54:11



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:08:04



HSB – där möjligheterna bor