



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna med säte i SOLNA org.nr. 769604-1032 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 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anhalten 1	1999-01-19	1999

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12724
1	föreningslokal	46
41	Extra förråd	270
132	garageplatser	0
Totalt 335 objekt		13040

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok, 60 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Samuelsson	Ordförande	2015-06-02	2023-05-24
Maria af Bjur	Ordförande	2023-05-24	
Maria af Bjur	Ledamot	2020-06-22	
Jan Nordström	Ledamot	2020-06-22	2023-02-07
Yvonne Bonin	Ledamot	2019-06-03	
Anette Qvarfordt Fürsten	Ledamot	2019-06-03	
Åke Berglund	Ledamot	2018-11-13	
Richard Lindell	Ledamot	2023-02-07	
Nelson Preville	Ledamot	2023-05-24	
Daniel Cyrus	Ledamot	2022-05-25	
Gary MacRitchie	Ledamot	2023-05-24	
Thomas Frisell	Ledamot	2023-05-24	
Panos Karakinaris	Ledamot	2022-05-25	2023-02-07
Antti Ahonen	Ledamot	2015-04-08	2023-02-07
Zoi Karakinari	Suppleant	2022-05-25	2023-02-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria af Bjur, Daniel Cyrus och Gary McRitchie.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Qvarfordt Fürsten, Åke Berglund och Maria af Bjur.

Revisorer har varit: Pierre Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lennart Jonsson (sammankallande), Susanne Toscha och Gunnel Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % i januari 2023.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Övriga händelser under året

- Årlig besiktning av lekplats inkl. åtgärd av brister.

- Årlig besiktning av samtliga hissar.
- Årlig service och underhåll av brandskydd.
- Marksyn utförd av HSB Mark.
- Fastighetsanalys och underhållsplanering inklusive uppdatering av 50 årig underhållsplan
- Årlig fastighetssyn utförd av HSB underhållsstrateg och styrelsen.
- Digital köhantering garageplatser och förråd.
- Uppdatering till enhetliga garageavtal.
- Nytt kontrakt HSB teknisk förvaltning Energi-Bas kopplat till energioptimeringsarbete och byggnadernas energianvändning.
- Omförhandling bevakningsavtal snöskottning yttertak CC Plåt & Tak AB

Genomförda större underhållshållsåtgärder de senaste 10 år:

Årtal	Ändamål
2015	Garagerenovering
2017	Bergvärme
2018	Installation 9 stycken elbilplatser
2018	Solceller
2019-2020	Fasadrenovering
2021	Installation av 8 stycken elbilplatser
2021	Målning trapphus

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

Årtal	Ändamål
2024	Installation ny garageport
2024	Lagstadgad elrevision
2024	OVK F-system
2025	OVK FTX -system
2025	Fasadmålning mot Frösundaleden
2025	Renovering fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	196	247	248	271
Skuldsättning, kr/kvm	7 479	7 617	7 337	7 372	7 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 665	7 806	7 629	7 555	7 703
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	11
Energikostnad, kr/kvm	159	116	116	141	129
Årsavgifter, kr/kvm	746	642	642	642	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	78	78	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	837	763	756	733	761
Nettoomsättning, tkr	10 913	10 479	10 449	9 981	10 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	-786	-861	-312	122	-648
Soliditet, %	57	57	58	58	57

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

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	106 724 566	0	0	106 724 566
Upplåtelseavgifter, kr	20 571 375	0	0	20 571 375
Underhållsfond, kr	7 742 909	0	152 983	7 895 892
S:a bundet eget kapital, kr	135 038 850	0	152 983	135 191 833
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	554 280	-860 860	-152 983	-459 563
Årets resultat, kr	-860 860	860 860	-786 336	-786 336
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-306 580	0	-939 319	-1 245 899
S:a eget kapital, kr	134 732 270	0	-786 336	133 945 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 017 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	-306 580
Årets resultat, kr	-786 336
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 017
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 245 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 245 899
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 912 678	10 119 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540 702	359 894
Summa Rörelseintäkter		11 453 380	10 479 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 896 583	-6 317 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 076	-337 698
Personalkostnader	Not 6	-314 481	-437 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 286 833	-3 190 944
Summa Rörelsekostnader		-9 885 973	-10 284 507
Rörelseresultat		1 567 407	194 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	105 983	25 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 459 726	-1 080 869
Summa Finansiella poster		-2 353 743	-1 055 612
Resultat efter finansiella poster		-786 336	-860 860
Resultat före skatt		-786 336	-860 860
Årets resultat		-786 336	-860 860

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 227 046 288 229 020 807

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 0 1 298 876

Summa Materiella anläggningstillgångar

227 046 288 230 319 683

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

227 046 788 230 320 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 813 987

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 2 721 093 1 718 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 587 719 891 955

Summa Kortfristiga fordringar

3 319 625 2 611 733

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 4 400 000 4 100 000

Summa Kortfristiga placeringar

4 400 000 4 100 000

Summa Omsättningstillgångar

7 719 625 6 711 733

Summa Tillgångar

234 766 413 237 031 917

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	127 295 941	127 295 941
Fond för yttre underhåll	7 895 892	7 742 909
Summa Bundet eget kapital	135 191 833	135 038 850
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-459 563	554 280
Årets resultat	-786 336	-860 860
Summa Ansamlad förlust	-1 245 899	-306 580
Summa Eget kapital	133 945 934	134 732 270
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 38 870 847	38 870 847
Summa Långfristiga skulder	38 870 847	38 870 847
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	58 650 000	60 450 000
Leverantörsskulder	910 751	814 237
Skatteskulder	108 396	62 660
Övriga kortfristiga skulder	15 015	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 265 471	2 101 903
Summa Kortfristiga skulder	61 949 633	63 428 800
Summa Skulder	100 820 480	102 299 647
Summa Eget kapital och skulder	234 766 413	237 031 917

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 567 407	194 752
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 286 833	3 190 944
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	62 339	25 257
Erlagd ränta	-1 993 473	-1 056 975

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 115	-64 026
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-145 420	621 124
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 766 571	2 911 077
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 438	-3 854 924
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 438	-3 854 924
---	----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 800 000	3 650 000
--	------------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-1 401 750
---	---	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	2 248 250
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	5 741 894	4 437 491
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 695 026	5 741 894
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 981 628	8 164 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 226 721	1 204 200
	IMD avseende el	515 473	549 336
	Hyror övrigt	192 320	193 620
	Övriga primära intäkter	75 695	75 080
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 991 837	10 187 000
	Avgiftsbortfall	-53 659	-34 035
	Hyresbortfall	-25 500	-33 600
	<i>Summa</i>	-79 159	-67 635
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 912 678	10 119 365
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	183 894	354 106
	Elstöd och övriga mindre intäkter	356 808	5 788
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	540 702	359 894
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-888 461	-742 341
	Snö och halk-bekämpning	-315 297	-252 582
	Reparationer	-712 055	-840 085
	Planerat underhåll	-179 017	-225 336
	Försäkringsskador	-50 006	-564 092
	El	-883 526	-723 817
	Uppvärmning	-957 660	-1 152 326
	Vatten	-238 402	-190 492
	Sophämtning	-274 572	-260 869
	Fastighetsförsäkring	-230 532	-192 392
	Kabel-TV och bredband	-427 234	-427 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 177	-355 799
	Förvaltningsavtalskostnader	-366 468	-390 300
	Övriga driftkostnader	-3 174	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 896 583	-6 317 866

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 336	-4 336
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 684	-25 371
	Administrationskostnader	-75 577	-110 015
	Extern revision	-21 000	-22 000
	Konsultkostnader	0	-18 000
	Medlemsavgifter	-49 860	-25 710
	Föreningsverksamhet	-32 993	-32 563
	Övriga förvaltningskostnader	-189 627	-99 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-388 076	-337 698
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-227 300	-269 950
	Revisionsarvode	-5 730	-7 630
	Övriga arvoden	-19 130	-90 570
	Sociala avgifter	-62 321	-69 849
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-314 481	-437 999
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	588	1 228
	Ränteintäkter HSB bunden placering	100 533	23 602
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 862	427
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 983	25 257
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 459 604	-1 079 634
	Övriga räntekostnader	-122	-1 235
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 459 726	-1 080 869

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	253 064 069	249 002 396
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 744 276	18 744 276
	Årets investeringar	1 312 314	4 061 673
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	273 120 659	271 808 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 787 538	-39 596 594
	Årets avskrivningar	-3 286 833	-3 190 944
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 074 371	-42 787 538
	<i>Utgående redovisat värde</i>	227 046 288	229 020 807
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 000 000	260 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	248 000 000	248 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	924 000	924 000
	<i>Summa</i>	519 124 000	519 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 245 000	130 245 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	130 245 000	130 245 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 298 876	1 505 625
	Årets investeringar	0	3 854 924
	Omklassificering till byggnad	-1 298 876	-4 061 673
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 298 876
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 295 026	1 641 894
	Övriga fordringar	426 067	76 898
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 721 093	1 718 792

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	43 644	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	544 075	891 955
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 719	891 955

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 400 000	4 100 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 400 000	4 100 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,82%	2026-04-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	3,74%	2025-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek AB	4,66%	2024-01-02	28 650 000	1 800 000
Stadshypotek AB	0,69%	2025-04-30	5 670 847	0
Stadshypotek AB	0,96%	2024-04-30	30 000 000	0
			97 520 847	1 800 000

Långfristig del	38 870 847
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	58 650 000
Kortfristig del	58 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	958 259	915 619
Upplupna räntekostnader	587 168	120 915
Övriga upplupna kostnader	720 044	1 065 369
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 265 471	2 101 903

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Haga i Solna, org.nr. 769604-1032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Haga i Solna för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIA AF BJUR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:50:59



DANIEL CYRUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:49:41



RICHARD LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:01:35



ANETTE QVARFORDT FÜRSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:31:20



ÅKE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 23:28:47



YVONNE BONIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:08:34



THOMAS FRISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:31:44



GARY MACRITCHIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 00:34:04



NELSON PREVILLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:45:45



PIERRE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:35:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:53:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PIERRE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:33:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:53:05



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.