

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE

Bostadsrättsförening
128 Astrakanen





**Härmed kallas medlemmarna i HSB:s Brf 128 Astrakanen i Bålsta
till ordinarie föreningsstämma.**

Måndagen den 27 maj 2024 kl. 19.00.

**PLATS: Torget vid Viktoriastigen 25. Vid regn i föreningslokalen i källaren
Viktoriastigen 25.**

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra för förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämmans hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

- 1) Gå till www.hsb.se/uppsala
- 2) Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
- 3) Klicka på "Mitt HSB".

Under dokument hittar ni er årsredovisning

***Välkomna
Styrelsen***

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 716422-3427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:621	1990-01-01	1990

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 313
1	lokaler (hyresrätt)	57
55	garageplatser	987
48	p-platser	0
1	övriga lokaler	639
Totalt 188 objekt		7 996

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 1,5 rok, 1 st 2 rok, 24 st 2 rok, 20 st 3 rok samt 19 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven Roos	Suppleant
Rikard Westerberg	HSB-Ledamot
Mari Johansson	Ledamot
Åsa Hellström	Ledamot
Patrik Granlund	Ledamot
Mikael Ahlqvist	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Granlund, Åsa Hellström och Sven Roos.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Ahlqvist, Åsa Hellström, Mari Johansson och Patrik Granlund.

Revisorer har varit: Sven-Eric Svensson med Monica Svanström som suppleant valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Holmlund (sammankallande) och Mari Rybelius, valda vid föreningsstämman.

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB - Yttre fastighetsskötsel
BM Control AB - Inre fastighetsskötsel
HSB Uppsala - Förvaltare/vicevärd
Såldax Allservice AB - Städ
Upplands hiss AB - Hissar
Lyssna o Njut AB - Bredband
Brinck Consulting AB - Lås & dörrar
Infometric AB - IMD
Folksam - Fastighetsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2023-06-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Hissarna är utbytta enligt de nu gällande reglerna
Samtliga elmätare är utbytta och ersatta med IMD-mätare
Besiktning av samtliga ytterdörrar utfört av Bjerking AB
Justerat och åtgärdat alla dörrar av Brinck Consultig AB
All utomhusarmatur runt samtliga ytterdörrar utbytta med LED-belysning
Garagestäd har genomförts av HSB Boservice i Uppland AB
Impregnering av 10 st parkbänkar, utfört av medlem i föreningen

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 761 209 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 289 015 kr. Planerat underhåll har genomförts för 69 000 kr under 2023.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 11 443 050 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 14 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 69 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll som skett under året:

- Hissbyte. Den totala kostnaden gick på 1 551 752 kr. Föreningen har fått bidrag på 387 936 kr. Hissarna har aktiverats för avskrivning med ett avskrivningsunderlag på 1 163 816 kr (1551 752 - 387 936 = 1 163 816 kr.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Planerat underhåll/investering 2024 i SEK/kr.

Byte av alla tak - 6.800.000 inkl moms

Byte av vägg- och golvmattor i tvättstugorna - 590.000 inkl moms

OVK besiktning av samtliga 83 lägenheter - 60.000 inkl moms

Nollställning av utemiljön, så den får en nystart efter 30 år - 33.000 inkl moms

lordningställande av ett avfallsrum för insamling av plast, papper glas m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	282	349	347	258
Skuldsättning, kr/kvm	4 182	4 461	4 534	3 858	3 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 872	4 953	5 034	5 115	5 196
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	227	195	220	192	191
Årsavgifter, kr/kvm	787	794	816	816	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	760	599	615	660	649
Nettoomsättning, tkr	5 528	5 459	5 527	5 520	5 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	761	560	532	572	329
Soliditet, %	44	43	42	41	40

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

* Jämförelser mellan åren går inte att göra då lokalytan har ändrats sen tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 212 015	0	0	7 212 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 765 678	0	-322 628	11 443 050
S:a bundet eget kapital, kr	18 977 693	0	-322 628	18 655 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 645 665	559 513	322 628	5 527 806
Årets resultat, kr	559 513	-559 513	761 209	761 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 205 178	0	1 083 837	6 289 015
S:a eget kapital, kr	24 182 871	0	761 209	24 944 080

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 322 628 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	5 527 806
Årets resultat, kr	761 209
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 289 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 000
Balanseras i ny räkning, kr	6 344 015

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	5 528 342	5 458 828
Övriga rörelseintäkter	3	59 768	78 733
Summa rörelseintäkter		5 588 110	5 537 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 080 696	-3 128 503
Periodiskt underhåll	5	-69 000	-322 627
Övriga externa kostnader	6	-120 640	-35 439
Personalkostnader och arvoden	7	-188 370	-127 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 158 818	-1 070 935
Summa rörelsekostnader		-4 617 524	-4 685 322
Rörelseresultat		970 586	852 239
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 102	35 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 479	-327 937
Summa finansiella poster		-209 377	-292 726
Resultat efter finansiella poster		761 209	559 513
Resultat före skatt		761 209	559 513
Årets resultat		761 209	559 513

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 260 985	47 151 456
Inventarier, verktyg och installationer	11	846 277	459 919
Summa materiella anläggningstillgångar		48 107 262	47 611 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 107 762	47 611 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		36 076	0
Övriga fordringar	13	2 699 841	2 748 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 822	151 091
Summa kortfristiga fordringar		2 783 739	2 899 240
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 808 997	5 808 997
Summa kortfristiga placeringar		5 808 997	5 808 997
Summa omsättningstillgångar		8 592 736	8 708 237
SUMMA TILLGÅNGAR		56 700 498	56 320 112

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll		11 443 050	11 765 678
Summa bundet eget kapital		18 655 065	18 977 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 527 806	4 645 665
Årets resultat		761 209	559 513
Summa fritt eget kapital		6 289 015	5 205 178
Summa eget kapital		24 944 080	24 182 871
 <i>Långfristiga skulder</i>	 16		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 175 173	30 756 139
Summa långfristiga skulder		21 175 173	30 756 139
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 580 966	512 000
Leverantörsskulder		226 006	194 827
Skatteskulder		25 111	15 927
Övriga skulder	17	99 770	59 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	649 392	598 610
Summa kortfristiga skulder		10 581 245	1 381 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 700 498	56 320 112

Kassaflödesanalys

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

Löpande verksamhet

Årets resultat	761 209	559 513
Elstöd	-59 768	0
Bidrag hissar	387 936	0

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 158 818	1 070 935
---------------	-----------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 248 195	1 630 448
-----------	-----------

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-23 617	-21 129
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	131 176	-148 702

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 355 754	1 460 617
-----------	-----------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 551 751	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-490 890	-163 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 042 641	-163 800
------------	----------

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-512 000	-512 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-512 000	-512 000
----------	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	-198 887	784 817
	8 542 523	7 757 706

Likvida medel vid årets slut

8 343 636	8 542 523
-----------	-----------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

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 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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 069 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder *	4 969 440	5 014 260
Hysesintäkter lokaler	83 772	76 446
Hysesintäkter garage	215 100	208 500
Hysesintäkter p-platser	98 600	84 500
El, momsregistrerade	99 289	0
Överlåtelseavgift	10 504	9 664
Pantförskrivningsavgift	3 066	8 148
Övriga intäkter	48 571	57 310
Summa nettoomsättning	5 528 342	5 458 828

* 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 *	59 768	0
Försäkringsersättning	0	78 733
Summa övriga rörelseintäkter	59 768	78 733

* Elstöd

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	146 175	403 753
Serviceavtal	265 564	59 048
Entreprenadstäd	57 400	46 925
Snörenhållning	20 263	1 563
Förbrukningsmaterial	11 103	5 041
Reparationer	177 974	466 606
Elavgifter	447 148	329 160
Uppvärmning	753 301	646 823
Vatten och avlopp	465 683	392 927
Sophämtning	163 286	157 556
Fastighetsförsäkringar	92 347	80 302
Kabel-TV, bredband m.m	0	44 820
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	160 887	155 077
Administrativ förvaltning enligt avtal	113 566	109 539
Vicevärdstjänster enl avtal	164 420	158 589
Övriga externa tjänster, drift	7 886	37 169
Studie- och fritidsverksamhet	2 899	4 286
Medlems- och föreningsavgifter	25 200	25 200
Övriga driftskostnader	5 594	4 119
Summa driftkostnader	3 080 696	3 128 503

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	69 000	33 125
Planerat underhåll garage	0	55 815
Planerat underhåll värme	0	134 312
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	99 375
Summa underhållskostnader	69 000	322 627

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 669	0
Kontorsmaterial och liknande	755	0
Telefon och porto	9 687	7 298
Konsultarvoden	89 529	14 616
Revisionsarvode extern revisor	12 000	13 525
Summa övriga externa kostnader	120 640	35 439

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	140 716	96 814
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	44 417	27 265
Övriga personalkostnader	237	739
Summa personalkostnader och arvoden	188 370	127 818

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 054 286	1 015 492
Avskrivning maskiner och inventarier	104 532	55 443
Summa av- och nedskrivningar	1 158 818	1 070 935

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.	32 362	18 423
Ränteintäkter från placeringar	79 710	16 788
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	30	0
Räntekostnader	-321 479	-327 937
Summa finansiella poster	-209 377	-292 726

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	72 115 023	72 115 023
Årets anskaffning	1 163 815	0
Ingående avskrivning på byggnader	-27 389 567	-26 374 075
Årets avskrivningar, byggnader	-1 054 286	-1 015 492
Bokförda värden byggnader	44 834 985	44 725 456
Mark	2 426 000	2 426 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	47 260 985	47 151 456
Taxeringsvärde byggnad	71 173 000	71 173 000
Taxeringsvärde mark	26 727 000	26 727 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	554 425	390 625
Årets anskaffning	490 890	163 800
Ingående avskrivningar på inventarier	-94 506	-39 063
Årets avskrivning på inventarier	-104 532	-55 443
Utgående redovisat värde	846 277	459 919

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	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	2 534 639	2 733 525
Skattekonto	165 202	14 624
Summa övriga fordringar	2 699 841	2 748 149

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Försäkringspremier	0	92 347
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 623	42 603
Upplupna ränteintäkter	46 199	16 141
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 822	151 091

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	5 808 997	5 808 997
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 808 997	5 808 997

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2024-03-11	133 379
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2024-02-28	933 137
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-11-11	1 000 000
HSB Uppsala, bunden placering	2,25 %	2024-01-11	504 032
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2024-03-14	738 449
HSB Uppsala, bunden placering	2,45 %	2024-05-11	500 000
HSB Uppsala, bunden placering	2,25 %	2024-02-09	1 000 000
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-11-11	1 000 000
			5 808 997

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	30 756 139	31 268 139
Summa långfristiga skulder	30 756 139	31 268 139
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	64 648 000	64 648 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	64 648 000	64 648 000
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:		
	Räntan är	Lånebelopp
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>bunden tom</u>
SBAB	1,10	2026-03-13
SBAB	1,12	2024-12-06
SBAB	0,93	2025-05-09
Summa		30 756 139
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)		-512 000
Avgår lån för omförhandling 2024		-9 068 966
Totalt		21 175 173
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år		28 196 139

Not 17 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	22 848	22 848
Källskatt för arvoden och personallöner	39 479	21 275
Arbetsgivaravgift	28 042	15 332
Övriga kortfristiga skulder	9 401	283
Summa övriga skulder	99 770	59 738

Not 18 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>
Reparationskostnader	26 559	18 818
Kostnader för förvaltningsavtal	24 313	5 613
Arvode revision	14 410	14 785
Elavgifter	59 480	25 386
Uppvärmningskostnader	104 325	91 248
Förutbetalda hyror och avgifter	415 587	442 760
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 718	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 392	598 610

Bålsta, den som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Ahlqvist

Patrik Granlund

Åsa Hellström

Mari Johansson

Rikard Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Bålsta

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL AHLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:03:38



JAN-PATRIK GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:12:11



ÅSA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:08:26



MARI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:01:07



RIKARD WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:21:38



SVEN-ERIC SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:16:20



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:40:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ERIC SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:17:51



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:41:25



HSB – där möjligheterna bor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).