



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten i Sigtuna med säte i Sigtuna org.nr. 769633-4833 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästarinnan 1	2016-12-12	2022

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstilläggingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 064
1	lokaler (hyresrätt)	63
<b>Totalt 78 objekt</b>		<b>5 127</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 33 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Ragvaldsbo GA:12	G:A	717920-0402	5 417/68 850	Vägar, Gångvägar
Sigtuna Borgmästarinnan GA:1	G:A	717920-0402	1/13	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av väg(asfalterad)med kommunikationsytor, Såsom körytor och trottoarer, Samt belysning och andra till gaturummet hörande anordningar, Se förrättningskarta aktbilaga ka1.

**Totalt 2 objekt**

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Gröndal	Ordförande	2023-08-21	
Ulrika Gustafsson	Ordförande	2022-11-01	2023-08-21
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2022-11-01	2023-08-21
Camilla Brännfors	Ledamot	2022-11-01	
René Lintunen	Ledamot	2022-11-01	2023-11-30
Anna Örnehus	Ledamot	2022-11-01	2023-11-30
Eva Hedenskog	Ledamot	2022-11-01	2023-11-30
Rikard Ståhl	Suppleant	2022-11-01	2023-11-30
Sam Abdallah	Ledamot	2023-11-30	
Karl-Åke Carlström	Ledamot	2023-11-30	
Anders Svensson	HSB-ledamot	2023-11-30	
Carina Malmer	Suppleant	2023-11-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Brännfors, Sam Abdallah, Karl-Åke Carlström och Roland Gröndal.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Rola Abdallah och Stephanie Abdallah, Stephanie Abdallah är sammankallande, valda vid extra föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar. Vid en extra föreningsstämma som hölls 2023-11-30 valdes det in ledamöter och suppleant, boende i föreningen. På den extra stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej genomförts då entreprenaden avslutats under verksamhetsåret.

Försäljning, produktion och inflyttning i bostadsrättsföreningen har pågått under verksamhetsåret. Inflyttning i bostadsrättsföreningen påbörjas den 30 juni 2023 och pågick till den 29 september 2023.

En extra föreningsstämma genomfördes den 14 mars 2023. Vid den extra föreningsstämman togs enhälligt beslut i första läsningsen att ändra föreningens stadgar till 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023 beslutade stämman enhälligt i en andra läsningsen att ändra föreningens stadgar till 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Nya stadgar blev registrerade hos Bolagsverket den 20 juli 2023.

### Nya avtal som tecknats under året är:

- med HSB Stockholm gällande drift & energi
- med Kone Hissar gällande garanti- och serviceavtal
- med Baxec gällande passersystem och kringutrustning, hosting och administrationsavtal
- med Securitas är ett jouravtal tecknat
- med AB Byggbeslag Lås & Säkerhet avseende dörrautomatik
- med Luleå Energi som el-leverantör
- med HSB Stockholm är tjänsten förvaltningsplan beställd
- med Plåt & Ventföretagen om snöskottning av yttertak
- med HSB Stockholm om vinterunderhåll
- med HSB Stockholm gällande serviceavtal avseende systematiskt brandskyddsarbete
- med HSB Städ om om städning av fastigheten
- med Alldoor Portar AB gällande service av garageporten

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Det finns inte större åtgärder i fastigheten eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening där produktionen och försäljning pågått under verksamhetsåret.

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

Då förenings fastighet är helt ny planeras inga underhållsåtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 77 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 72 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Skuldsättning, kr/kvm	13 001
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 163
Årsavgifter, kr/kvm	253
Nettoomsättning, tkr	1 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 024
Soliditet, %	71

Fastigheten färdigställdes 2023 varför nyckeltalen endast visas detta år, som avser 6 månader av 12 månader.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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 . Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal för 2023 enl BFNAR 2023:1. Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nyckeltalet kan inte beräknas för 2023 då fastigheten inte var fullt inflyttad. Nyckeltalet redovisas från och med 2024 års årsredovisning.

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 - negativt resultat: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har inte varit fullt inflyttad under verksamhetsåret varför nyckeltal som sparande och räntekänslighet inte kan beräknas.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet kommer styrelsen att se över en eventuell höjning av föreningens årsavgifter från juli 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	0	0	201 247 000	201 247 000
Underhållsfond, kr	0	0	202 540	202 540
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>201 449 540</b>	<b>201 449 540</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-373	64	-202 540	-202 849
Årets resultat, kr	64	-64	-2 023 630	-2 023 630
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-309</b>	<b>0</b>	<b>-2 226 170</b>	<b>-2 226 479</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-309</b>	<b>0</b>	<b>199 223 370</b>	<b>199 223 061</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 540 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-309
Årets resultat, kr	-2 023 630
Reservation till underhållsfond, kr	-202 540
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 226 479</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 226 479</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 491 500	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 044	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 492 544</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-874 654	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 716	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 606 275	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 610 645</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 118 101</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	121 715	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 027 244	0
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-905 528</b>	<b>82</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 023 630</b>	<b>82</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 023 630</b>	<b>82</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-18
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>-18</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 023 630</b>	<b>64</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	271 908 725	40 440 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	85 000 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>271 908 725</b>	<b>125 440 000</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>271 908 725</b>	<b>125 440 000</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 770	352 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 033 376	51 166 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 112	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>8 132 258</b>	<b>51 518 333</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		0	2 708 894
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>2 708 894</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>8 132 258</b>	<b>54 227 227</b>

### Summa Tillgångar

**280 040 983 179 667 227**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	201 247 000	0
Fond för yttre underhåll	202 540	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>201 449 540</b>	<b>0</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-202 849	-373
Årets resultat	-2 023 630	64
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 226 478</b>	<b>-309</b>

### Summa Eget kapital

199 223 062

-309

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	44 516 638	174 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>44 516 638</b>	<b>174 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 128 362	0
Leverantörsskulder		5 871 308	0
Skatteskulder		151 986	209 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 642 184	5 458 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 507 443	0
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>36 301 284</b>	<b>5 667 536</b>

### Summa Skulder

80 817 922

179 667 536

### Summa Eget kapital och skulder

280 040 983

179 667 227

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 118 101 0

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 606 275 0

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 606 275 0**

Erhållen ränta 121 715 82

Erlagd ränta -280 870 0

Betald inkomstskatt 0 -18

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**329 019 64**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 42 034 610 -49 042 251

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 7 759 012 3 467 536

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 49 793 622 -45 574 715**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**50 122 641 -45 574 651**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -148 075 000 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -148 075 000 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 201 247 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -107 355 000 89 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 -40 440 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 93 892 000 48 560 000**

## Årets kassaflöde

**-4 060 359 2 985 349**

**Likvida medel vid årets början 5 104 976 2 119 627**

**Likvida medel vid årets slut 1 044 617 5 104 976**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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.

**Beskattnings**

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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 *Driftskostnader*. 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	1 279 482	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 624	0
	Hyror IMD el, vatten	71 166	0
	Hyror bredband	75 985	0
	Övriga primära intäkter	21 535	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 539 792</b>	<b>0</b>
	Avgiftsbortfall	1 046	0
	Hysesbortfall	-49 338	0
	<i>Summa</i>	<b>-48 292</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 491 500</b>	<b>0</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 044	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 044</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-167 593	0
	Reparationer	-63 310	0
	El	-187 273	0
	Uppvärmning	-97 062	0
	Vatten	-13 320	0
	Sophämtning	-157 365	0
	Fastighetsförsäkring	-36 996	0
	Kabel-TV och bredband	-49 414	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 030	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 291	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-874 654</b>	<b>0</b>

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	-6 653	0
	Administrationskostnader	-54 976	0
	Medlemsavgifter	-8 000	0
	Föreningsverksamhet	-21 357	0
	Övriga förvaltningskostnader	-38 730	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-129 716</b>	<b>0</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 606 275	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 606 275</b>	<b>0</b>
	Avskrivningen avser 6 månader, då första inflyttningen skedde i juni 2023		
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	3 872	82
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 014	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	106 829	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>121 715</b>	<b>82</b>
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	-746 374	0
	Övriga räntekostnader	-280 870	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 027 244</b>	<b>0</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 440 000	40 440 000
	Årets investeringar	233 075 000	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 515 000</b>	<b>40 440 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 606 275	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 606 275</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>271 908 725</b>	<b>40 440 000</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 250 000	40 440 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	103 000	0
	<b>Summa</b>	<b>63 353 000</b>	<b>40 440 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 645 000	66 645 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>66 645 000</b>	<b>66 645 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	85 000 000	85 000 000
	Omklassificering till byggnad	-85 000 000	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>85 000 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 044 617	2 396 082
	Övriga fordringar	6 988 759	48 770 251
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>8 033 376</b>	<b>51 166 333</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 112	0
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>67 112</b>	<b>0</b>

Not 13		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>	
SBAB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0	
SBAB	4,26%	2025-09-30	22 215 000	0	
SBAB	5,02%	2024-09-27	22 215 000	346 552	
			<b>66 645 000</b>	<b>346 552</b>	

  

Not 14		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SBAB	3,87%	2027-09-30	22 215 000	0	
SBAB	4,26%	2025-09-30	22 215 000	0	
SBAB	5,02%	2024-09-27	22 215 000	346 552	
			<b>66 645 000</b>	<b>346 552</b>	

  

Not 15		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld			5 963		0
Övriga kortfristiga skulder			6 636 222		5 458 000
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>6 642 184</b>		<b>5 458 000</b>

  

Not 16		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			229 141		0
Upplupna räntekostnader			746 374		0
Övriga upplupna kostnader			531 928		0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>1 507 443</b>		<b>0</b>

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 Bostadsrättsförening Silverskatten, org.nr. 769633-4833

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silverskatten 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Silverskatten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Engström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ROLAND GRÖNDAL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:49:36



**CAMILLA BRÄNNFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:24:57



**SAM ABDALLAH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:51:16



**ANDERS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:48:45



**KARL ÅKE CHRIST CARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:18:53



**MATS ENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:02:09



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:49:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATS ENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:54:44



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:49:05



# 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.