

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-0537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 28:26	1968-10-01	1968
Vilunda 28:89	1969-07-15	1968
Vilunda 1:235	1969-07-15	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
124	lokaler (inkl. förråd)	703
241	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17602
183	p-platser	0
96	garageplatser	0
Totalt 644 objekt		18305

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 73 st 2 rok, 115 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Hedlund	Ordförande	2012-05-03	
Sven-Erik Jernström	Ledamot	2012-05-03	2023-10-04
Leif Wigh	Ledamot	2012-05-03	2023-10-04
Kennet Olsson	Ledamot	2016-05-10	
Hans Teirfolk	Ledamot	2023-10-04	
Hans Teirfolk	Suppleant	2021-06-08	2023-10-04
Branislav Grbic	Ledamot	2012-05-03	
Georges Antoun	Ledamot	2023-10-04	
Hélène Liselott Andersson	Ledamot	2015-05-06	
Fredrik Axonius	Ledamot	2020-12-01	2023-10-04
Jan Olsson	Suppleant	2023-10-04	
Gunilla Evén Tek	Suppleant	2022-06-07	2023-11-11
Karin Segerberg	Suppleant	2023-10-04	
Jimmy Juhana Halonen	Suppleant	2022-06-07	
Torbjörn Håkansson	Suppleant	2022-06-07	2023-10-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Hedlund, Kennet Olsson och suppleant är Jimmy Halonen, Jan Olsson och Karin Segerberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Erik Jernström, Leif Wigh, Kennet Olsson, Sven Hedlund och Hélène Liselott Andersson.

Revisorer har varit: Leila Pettersson med Minna Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Jakobsson (sammanställande) och Ingalill Matsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 37 medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

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 2023-05-22.

Under 2023 har följande utförts:

Pågående OVK har efter div anmärkningar avslutats och godkänts.
 Projektering och upphandling av kärl för matavfall har utförts.
 Flaggstänger har installerats på båda gårdarna.
 Betongfundament för balkongerna har reparerats och målats.
 Ytterpanelen på föreningslokalen (nordsida) har bytts och målat

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nya garage, ombyggnad av gårdarna, ny värmeundercentral, relining av avloppsledningar, installation av hissar, byte fönster och installation av laddplas.

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

- Utöka antalet laddplatser
- Om ekonomin tillåter: tillbyggnad av tak, installation av solpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 311 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 311.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	116	181	190	426	179
Skuldsättning, kr/kvm	4 024	4 090	3 288	3 401	3 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 130	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	265	204	203	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	826	746	731	717	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	882	814	827	1 034	0
Nettoomsättning, tkr	15 639	15 525	15 737	19 515	14 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 649	-91	-647	4 447	-1 579
Soliditet, %	15	16	19	19	14

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 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.

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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 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 samt bredband ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

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%.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 915 813	0	0	1 915 813
Upplåtelseavgifter, kr	568 087	0	0	568 087
Underhållsfond, kr	4 923 831	0	199 903	5 123 734
S:a bundet eget kapital, kr	7 407 731	0	199 903	7 607 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 888 635	-90 918	-199 903	7 597 814
Årets resultat, kr	-90 918	90 918	-1 648 925	-1 648 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 797 717	0	-1 848 828	5 948 889
S:a eget kapital, kr	15 205 448	0	-1 648 925	13 556 523

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 824 000 kr samt ianspråktagande skett med 624 097 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	7 597 814
Årets resultat, kr	-1 648 925
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 948 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-824 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	674 906
Balanseras i ny räkning, kr	5 799 795

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	15 639 397	15 240 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 071	284 664
Summa Rörelseintäkter		15 936 468	15 524 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 341 731	-11 245 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-786 299	-568 810
Personalkostnader	Not 6	-381 592	-364 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 069 544	-2 783 861
Summa Rörelsekostnader		-15 579 166	-14 962 646
Rörelseresultat		357 302	562 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 302	9 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 026 530	-662 204
Summa Finansiella poster		-2 006 228	-653 097
Resultat efter finansiella poster		-1 648 925	-90 918
Resultat före skatt		-1 648 925	-90 918
Årets resultat		-1 648 925	-90 918

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	86 202 277	70 034 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	18 269 778
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 202 277	88 304 745

Summa Anläggningstillgångar**86 202 277****88 304 745****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		11 887	51 741
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 127 594	4 600 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	717 810	556 185
Summa Kortfristiga fordringar		3 857 291	5 208 850

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	718 156	686 849
Summa Kassa och bank		718 156	686 849

Summa Omsättningstillgångar**4 575 447****5 895 699****Summa Tillgångar****90 777 724****94 200 444**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 483 900	2 483 900
Fond för yttre underhåll	5 123 734	4 923 831
Summa Bundet eget kapital	7 607 634	7 407 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 597 814	7 888 635
Årets resultat	-1 648 925	-90 918
Summa Fritt eget kapital	5 948 889	7 797 717

Summa Eget kapital**13 556 523****15 205 448****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 174 819	26 483 012
Summa Långfristiga skulder		41 174 819	26 483 012

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 524 357	48 386 164
Leverantörsskulder		1 952 031	1 311 588
Skatteskulder		44 187	34 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	268 307	301 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 257 500	2 478 634
Summa Kortfristiga skulder		36 046 382	52 511 984

Summa Skulder**77 221 201****78 994 996****Summa Eget kapital och skulder****90 777 724****94 200 444**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 357 302 562 179

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 069 544 2 783 861

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 069 544 2 783 861

Erhållen ränta 1 410 9 107

Erlagd ränta -1 907 806 -568 335

Övriga poster 18 892 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 539 342 2 786 812***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 31 843 -83 999

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 277 481 -2 854 298

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 309 324 -2 938 297**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 848 666 -151 485****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -967 076 -15 045 090

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -967 076 -15 045 090**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 170 000 14 680 001

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 170 000 14 680 001**Årets kassaflöde****-1 288 409 -516 573**Likvida medel vid årets början **5 133 114 5 649 688**Likvida medel vid årets slut **3 844 705 5 133 114**

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

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 *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	13 518 876	13 125 024
	Hyror lokaler	101 908	100 761
	Hyror garage och parkeringsplatser	986 890	989 986
	Hyror förbrukningsbaserad	663 565	641 115
	Hyror informationsöverföring	361 500	361 500
	Hyror övrigt	9 572	11 088
	Övriga primära intäkter	65 330	70 640
	Summa Bruttoomsättning	15 707 641	15 300 114
	Avgiftsbortfall	-53 812	-42 913
	Hysesbortfall	-14 432	-17 040
	Summa	-68 244	-59 953
	Summa Nettoomsättning	15 639 397	15 240 161

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	265 600	256 939
	Övriga sekundära intäkter	31 471	27 725
	Summa Övriga rörelseintäkter	297 071	284 664

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 689 677	-2 070 614
	Snö och halk-bekämpning	-244 870	-305 809
	Reparationer	-1 224 363	-757 498
	Planerat underhåll	-674 906	-624 097
	Försäkringsskador	-166 814	-651 148
	El	-1 341 068	-1 208 158
	Uppvärmning	-2 657 547	-2 400 295
	Vatten	-797 172	-773 861
	Sophämtning	-533 313	-531 925
	Fastighetsförsäkring	-265 471	-307 624
	Kabel-TV och bredband	-457 586	-457 335
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-447 029	-430 159
	Förvaltningsavtalskostnader	-653 126	-564 116
	Övriga driftkostnader	-188 789	-162 549
	Summa Driftskostnader	-11 341 731	-11 245 189

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	0	-8 550
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-111 173	-75 488
	Administrationskostnader	-133 532	-137 618
	Extern revision	-22 500	-10 375
	Konsultkostnader	-10 175	-20 588
	Medlemsavgifter	-70 660	-70 130
	Föreningsverksamhet	-6 250	-2 115
	Övriga förvaltningskostnader	-432 008	-243 947
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-786 299	-568 810
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 225	-12 075
	Övriga arvoden	-302 579	-289 733
	Sociala avgifter	-63 788	-62 977
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-381 592	-364 785
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	1 092	6 491
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 210	2 615
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 302	9 107
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	-2 010 563	-661 413
	Övriga räntekostnader	-15 967	-791
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 026 530	-662 204

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 290 291	103 685 007
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 639	1 574 639
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 278 404	11 278 404
	Årets investeringar	19 236 853	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 394 716
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	133 380 187	114 143 334
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 108 366	-43 719 221
	Årets avskrivningar	-3 069 544	-2 783 861
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	2 394 716
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-47 177 910	-44 108 366
	Utgående redovisat värde	86 202 277	70 034 968
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 764 000	2 764 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 644 000	3 644 000
	Summa	257 408 000	257 408 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 190 000	77 190 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	77 190 000	77 190 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	118 750	118 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-118 750	-118 750
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-118 750	-118 750
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	18 269 778	3 224 688
	Årets investeringar	967 075	15 045 090
	Omklassificering till byggnad	-19 236 853	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	18 269 778

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 126 550	4 446 266		
	Skattekonto	1 044	154 658		
	Summa Övriga fordringar	3 127 594	4 600 924		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717 810	556 185		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717 810	556 185		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	396	668		
	Swedbank	717 760	686 181		
	Summa Kassa och bank	718 156	686 849		
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>
	Nordea	1,35%	2024-03-20	10 500 000	1 000 000
	Nordea	1,34%	2024-01-17	6 145 512	240 000
	Nordea	3,64%	2025-01-22	15 317 319	380 000
	Nordea	3,65%	2025-01-22	16 650 000	200 000
	Nordea	4,07%	2024-12-23	14 248 845	300 000
	Nordea	0,89%	2026-07-15	9 837 500	50 000
				72 699 176	2 170 000
	Långfristig del			41 174 819	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			630 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			30 894 357	
	Kortfristig del			31 524 357	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 170 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 680 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 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>
Nordea	1,35%	2024-03-20	10 500 000	1 000 000
Nordea	1,34%	2024-01-17	6 145 512	240 000
Nordea	3,64%	2025-01-22	15 317 319	380 000
Nordea	3,65%	2025-01-22	16 650 000	200 000
Nordea	4,07%	2024-12-23	14 248 845	300 000
Nordea	0,89%	2026-07-15	9 837 500	50 000
			72 699 176	2 170 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	630 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 894 357
Kortfristig del	31 524 357

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	9 044	9 044
Momsskuld	2 953	364
Inre fond	237 551	245 478
Övriga kortfristiga skulder	18 759	46 433
<i>Summa Övriga skulder</i>	268 307	301 318

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 397 254	1 294 678
Upplupna räntekostnader	299 407	180 683
Övriga upplupna kostnader	560 839	1 003 273
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 257 500	2 478 634

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 Hackspetten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby 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. 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 revisionssed 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 Hackspetten i Upplands Väsby 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leila Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN HEDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:52:06



HANS TEIRFOLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:46:06



BRANISLAV GRBIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:23:21



KENNET OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:25:43



HÉLÉNE LISELOTT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 21:26:13



GEORGES ANTOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:54:49



LEILA PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:14:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:10:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEILA PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:13:41



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:11:23



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 står något i årsredovisningen.

Motion 1

Motion till föreningsstämman 2024-05-13.

Motion om förslag gällande ett solskydd till bord och bänkar belägna på innergården utanför Holmvägen 56.

Platsen är exponerad för sol och värme en stor del av dagen under sommaren, och ett skydd mot detta skulle öka tillgängligheten för fler som vill utnyttja en annars fin träffpunkt.

Vår bostadsgranne på Holmvägen 21 har en modell för visning.

Med vänlig hälsning

Suzanne och Bertil Norling

Holmvägen 58, lägenhet 162.

Styrelsens svar

Ett förslag som styrelsen tar i beaktande men bör i så fall genomföras med en motsvarande utrustning på lilla gården. Det blir som mycket annat i slutändan en kostnadsfråga och vad föreningen ska prioritera. Motionen varken avslås eller tillstyrks. Den nya styrelsen får i uppdrag att utreda utförande och om det är genomförbart inom budget.

Motion 2

T. II BRF Hackspetten

Hej!

Vad jag upplever och har berättat
särskilt andra grannar, är att toaletter
nu i vårt hus är i väldigt dåligt skick.

De har blivit gamla och uppbyggt på
gamalt system.

Kan föreningen satsa på stamre-
ning av toaletterna?

Anten Paul
Hornvägen 28

Styrelsens svar

Motionen avslås. Föreningen har nyligen genomfört en relining av avloppsstammarna och livslängden är beräknad till minst 20 år. Medlemmarna har underhållsansvar för ytskikt och inredning i badrum. Många har renoverat sina badrum vilket var en av anledningarna (förutom kostnaden) till att vi valde reling framför stambyte.

Inget håller för evigt och i framtiden kanske ett stambyte blir nödvändigt. Föreningen kan då tillfälligt i samband med detta ta över underhållsansvaret för badrummen. Det kommer att bli kostsamt och det krävs i så fall betydande justeringar av avgiften.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



ANALYS AV ÅRSREDOVISNINGEN 2023 HSB BRF HACKSPETTEN



ANALYS AV ÅRSREDOVISNINGEN 2023

I detta underlag går vi igenom föreningens resultat- och balansräkning samt kassaflödet och några av de viktigaste nyckeltalen. Vill du följa rubrikerna i brevet kan du ha årsredovisningen vid sidan av och se era belopp vid samma rubrik.

Årets resultat är:

- 1 648 925 kr

Hur tolkas resultatet?

I aktiebolag läggs stor vikt vid årets resultat då det beskriver hur aktiebolaget mår. Om ett aktiebolag får ett för stort negativt resultat går det i konkurs. Så är dock inte fallet för bostadsrättsföreningar. Årets resultat säger egentligen inte mycket om hur en bostadsrättsförenings ekonomi mår över tid.

Genom att titta på löpande rörelsekostnader får vi ett mer jämförbart resultat och behöver då ta bort avskrivningar och planerat underhåll från resultatet, eftersom exempelvis planerat underhåll kan variera stort över tid. Det överskott som genereras under året kan användas för att skapa en långsiktig och hållbar ekonomi genom investeringar, planerat underhåll och amorteringar. Delas det justerade resultatet med föreningens totala bo- och lokalyta får vi nyckeltalet sparande per kvadratmeter vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet i en bostadsrättsförening.

Justerat årets resultat enligt ovan:

2 095 525 kr

RESULTATRÄKNING

RÖRELSEINTÄKTER

Föreningens rörelseintäkter uppgår till 15 936 468 kr, vilket är en ökning med 411 643 kr jämfört med föregående år. Den främsta orsaken till ökningen är höjningen av årsavgiften med 3%.

RÖRELSEKOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader har ökat jämfört med föregående år, och detta beror främst på att avskrivningarna av anläggningstillgångar som inte påverkar likviditeten har ökat, samt på ökade förvaltningskostnader i samband med villkorsändringar av P-platser och förråd.



PLANERAT UNDERHÅLL

Planerat underhåll under räkenskapsåret uppgick till 674 906 kr och var uppdelat på:

- Vi rengör Sverige, betongjobb – 343 525 kr
- Renew Service, nya bommar – 76 956 kr
- Hald & Tesch Brand, brandskyddskostnad – 86 713 kr
- HSB Stockholm, brandskyddskostnad – 35 549 kr
- Renew Service, byte av ledbelysning – 51 600 kr
- Sotaren i Norrort, OVK besiktning – 19 750 kr
- Renew Service, panelbyte föreningslokal – 60 813

Underhållsplanen visar på en genomsnittlig underhålls- och investeringskostnad på 2 462 000 kr. Det är dock viktigt att underhållsplanen innehåller alla större investeringar på 50 års sikt för att genomsnittsvärdet ska vara relevant.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna har ökat eftersom både fönsterprojektet och takprojektet har omklassificerats till byggnadsavskrivningar.

Avskrivningar är för många ett svårbegripligt koncept och vi rekommenderar läsaren att fokusera på det genomsnittliga investeringsbehovet på 50 års sikt samt lägga större vikt på de nyckeltal vi beskriver i slutet av analysen.

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkterna har ökat på grund av högre ränta från Swedbank.

Räntekostnaderna har ökat med 1 364 326 kr jämfört med föregående år. Detta är på grund av att föreningen hade tre lån som omförhandlades under 2023.



BALANSRÄKNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Eftersom renoveringen av fönster och tak är slutförd har anläggningstillgångarna ökat. De totala anläggningstillgångarna uppgår nu till 86 202 277 kr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Föreningens omsättningstillgångar uppgår till 4 575 447 kr. Den största posten avser avräkningskonto hos HSB, 3 126 550 kr. Föreningen har även 1 044 kr på Skattekonto och 717 760 kr på ett sparkonto hos Swedbank. Resterande poster avser avgiftsfordringar och förutbetalda kostnader samt upplupna intäkter.

SKULDER

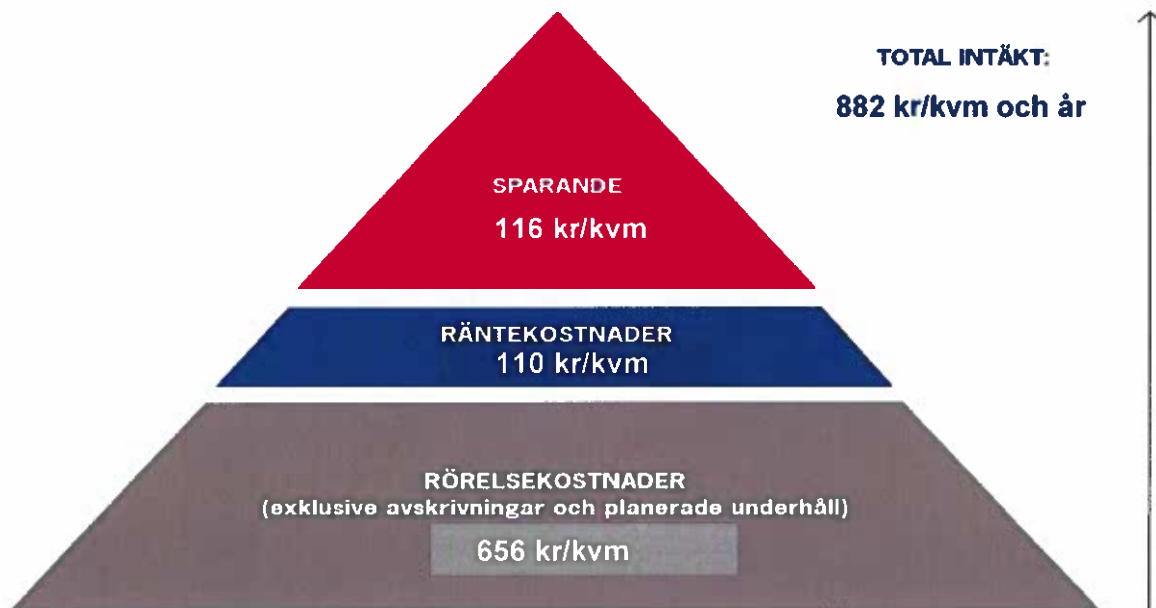
Skulder ligger på 77 221 201 kr och innehåller följande poster

- Lån 72 699 176 kr
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2 257 500 kr (upplupna kostnader avser reservering av kostnader som tillhör 2023)
- Leverantörsskulder 1 952 031 kr
- Skatteskulder 44 187 kr
- Fond för inre underhåll 237 551 kr
- Depositioner, momsskuld och övriga skulder 30 756 kr

KASSAFLÖDESANALYS

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret. Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande verksamheten. Det vi tittar på är sådant som påverkar likviditeten vilket syns i balansräkningen som exempelvis amorteringar, upptagande av nya lån, investeringar i fastigheten eller upplåtelse av ny lägenhet.

Föreningens kassa har minskat med 1 288 409 kr och den främsta orsaken till denna minskning är de ökade räntekostnaderna på föreningens lån samt högre driftkostnader.



Triangeln är en enkel modell för att beskriva en bostadsrättsförenings ekonomi. Den beskriver vad föreningens totala intäkter går till. Det vill säga löpande rörelsekostnader (exkl. avskrivningar och planerat underhåll) och löpande räntekostnader. Pengarna som blir över är föreningens sparande till framtida underhåll, vilket är det enskilt viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening.

Sparandet går till olika saker varje år. Föreningen kan amortera, spara på ett bankkonto eller utföra planerade underhåll eller investeringar. Underhålls- och investeringskostnader skiljer sig mycket från år till år och därför bör målsättningen vara att sparandet ska motsvara den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnaden över 50 års tid.

SPARANDE

Bokslutet visar att föreningen sparar 116 kr per kvm och i jämförelse med genomsnittet är det ett lågt sparande.

Riktvärden

Lågt	< 20 kr/kvm
Lågt till måttligt	121–200 kr/kvm
Normalt	201–300 kr/kvm
Högt	301> kr/kvm



BELÅNING PER KVADRATMETER

Bokslutet visar att föreningens belåning är 4 024 kr per kvm och i jämförelse med genomsnittet är det en låg belåning.

Riktvärden

Låg skuldsättning	< 3 000 kr/kvm
Låg till måttlig skuldsättning	3 000–8 000 kr/kvm
Måttlig till hög skuldsättning	8 000–15 000 kr/kvm
Hög skuldsättning	> 15 000 kr/kvm

RÄNTEKÄNSLIGHET

Bokslutet visar att föreningens räntekänslighet är 5 % och i jämförelse med genomsnittet är det en normal räntekänslighet.

Riktvärden

Lågt	< 5
Normalt	5–9
Högt	9–15
Väldigt högt	> 15

SLUTORD

Vid bedömning av de tre ovanstående nyckeltalen behöver vi sätta dessa i relation till i vilket skick fastigheten är i idag. Tanken med en sådan bedömning är att ge styrelsen förståelse av varför föreningens nyckeltal ser ut som de gör.

Exempelvis kan en hög belåning för Förening 1 vara rimlig då den genomfört alla stora underhåll och investeringar. Medan Förening 2 har likadan belåning men står ändå inför stora underhåll och investeringar.

Speglar nyckeltalen var i tiden de stora investeringarna som exempelvis byte av tak, fasadrenovering och fönsterbyte är? Är föreningen rustad för framtiden utifrån dessa nyckeltal eller borde styrelsen fokusera på att ändra något av dem?

Om ni är intresserade av en mer ingående analys av föreningens ekonomi kan vi ge ytterligare stöd genom en Verksamhetsanalys. Vid intresse av en Verksamhetsanalys får ni gärna kontakta mig.

Med vänlig hälsning

Vivian Fam

Ekonomi & Analys, HSB Stockholm



