

2023  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
112 Romaren





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 112 Romaren i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0926 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Romberga 10:3	1960-01-01	1961

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	garageplatser	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6230
51	p-platser	0
16	extraförråd (1 lokal)	162
<b>Totalt 185 objekt</b>		<b>6392</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 51 st 3 rok, 3 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tom Vidjeskog	Ordförande
Günan Altin	Ledamot
Daniel Dooley	Ledamot
Karolina Andersson	Ledamot
Malin Vester	HSB- Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Vidjeskog, Karolina Andersson och Daniel Dooley.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tom Vidjeskog, Gūnan Altin, Karolina Andersson och Daniel Dooley.

Revisorer har varit: Anna-Lena Lille vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Jansson (sammankallande) och Simon Algotsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning

EFTAB - Teknisk förvaltare

F.Ö.L AB - Städ

Eon - Elavtal, el och nät

Ena Energi - Fjärrvärme

Tele 2 - Bredband, tv och IP telefoni

Assemblin - VA-reparationer

Finlarm - Lås

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

#### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 191 007 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 760 177 kr. Planerat underhåll har genomförts för 131 493 kr 2023.

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

#### **Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 333 310 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 60 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 131 493 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Värmeväxlaren havererade inför påsken och byttes ut cirka en månad senare då värmeväxlare är beställningsvara. Duschvagnar installerades per omgående.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning. Se not 11.

- Varmvattenväxlare 175 114 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	134	75	149	76
Skuldsättning, kr/kvm	1 864	1 871	1 904	1 781	1 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 934	1 972	2 007	1 877	1 911
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	223	206	207	188	198
Årsavgifter, kr/kvm	615	614	574	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	642	615	575	574	574
Nettoomsättning, tkr	4 120	4 036	3 774	3 759	3 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	302	101	514	60
Soliditet, %	31	30	28	30	27

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

Lokalyta 236 kvm och bostadsyta 6 231 kv. Totalt 6 467 kvm.

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

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

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

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

Ob

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	341 955	0	0	341 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	423 440	0	0	423 440
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 861 310	0	472 000	3 333 310
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 626 705</b>	<b>0</b>	<b>472 000</b>	<b>4 098 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 739 334	301 835	-472 000	1 569 170
Årets resultat, kr	301 835	-301 835	191 007	191 007
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 041 169</b>	<b>0</b>	<b>-280 993</b>	<b>1 760 177</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 667 874</b>	<b>0</b>	<b>191 007</b>	<b>5 858 882</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 472 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 569 170
Årets resultat, kr	191 007
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 760 177</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 493
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 831 670</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 119 772	4 036 045
Övriga rörelseintäkter	3	31 070	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 150 842</b>	<b>4 036 045</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 724 931	-2 698 785
Periodiskt underhåll	5	-131 493	0
Övriga externa kostnader	6	-51 388	-81 108
Personalkostnader och arvoden	7	-146 781	-199 684
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-570 726	-535 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 625 319</b>	<b>-3 515 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>525 523</b>	<b>520 766</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 536	1 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 052	-220 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-334 516</b>	<b>-218 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>191 007</b>	<b>301 835</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>191 007</b>	<b>301 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>191 007</b>	<b>301 835</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	16 373 247	16 824 124
Inventarier, verktyg och installationer	11	370 985	315 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>16 744 232</u>	<u>17 139 844</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 744 732	17 140 344
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		-2 561	686
Övriga fordringar	13	1 979 909	1 734 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 299	57 651
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 054 647</u>	<u>1 792 716</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	15	137	137
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>137</u>	<u>137</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 054 784	1 792 853
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 799 516	18 933 197

Or



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		765 395	765 395
Fond för yttre underhåll		3 333 310	2 861 310
Summa bundet eget kapital		4 098 705	3 626 705
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 569 170	1 739 334
Årets resultat		191 007	301 835
Summa fritt eget kapital		1 760 177	2 041 169
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 858 882</b>	<b>5 667 874</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 554 675	8 188 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 554 675</b>	<b>8 188 779</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 498 104	4 098 604
Leverantörsskulder		204 281	145 552
Skatteskulder		49 864	27 122
Övriga skulder	17	16 532	7 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	617 178	797 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 385 959</b>	<b>5 076 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 799 516</b>	<b>18 933 197</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	191 007	301 835
Elstöd	-28 962	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	570 726	535 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	732 771	837 537
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 599	-989
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-61 123	-154 873
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	668 049	681 675
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-121 946
Förvärv/försäljning av inventarier	-175 114	-205 429
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-175 114	-327 375
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-234 604	-217 104
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-234 604	-217 104
<b>Årets kassaflöde</b>	258 331	137 196
Likvida medel vid årets början	1 721 663	1 584 467
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 979 994	1 721 663

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Inventarier	10,0

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

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 2 258 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

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

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 829 512	3 825 596
Hysesintäkter lokaler	27 240	27 600
Hysesintäkter garage	56 500	57 000
Hysesintäkter p-platser	98 890	100 610
Hysesintäkter övriga objekt	0	-347
Överlåtelseavgift	9 191	9 664
Pantförskrivningsavgift	6 573	7 707
Övriga intäkter *	91 866	8 215
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 119 772</b>	<b>4 036 045</b>

\* Större delen av intäkterna avser för mycket uppbokade arvoden förgående år.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag *	31 070	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 070</b>	<b>0</b>

\* Elstöd 28 962 kr och Fora 2 108 kr.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	105 644	200 080
Serviceavtal	23 678	44 534
Entreprenadstäd	97 575	84 315
Snörenhållning	85 398	93 743
Förbrukningsmaterial	7 290	22 644
Reparationer	161 267	177 824
Elavgifter	136 170	142 984
Uppvärmning	887 996	802 184
Vatten och avlopp	422 986	404 632
Sophämtning	227 899	206 628
Fastighetsförsäkringar	110 701	86 305
Kabel-TV, bredband m.m	86 487	83 020
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	164 281	157 351
Administrativ förvaltning enligt avtal	152 496	147 857
Övriga externa tjänster, drift	10 934	478
Studie- och fritidsverksamhet	8 406	11 016
Medlems- och föreningsavgifter	30 000	30 000
Bevakningskostnader	0	1 238
Övriga driftskostnader	5 723	1 952
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 724 931</b>	<b>2 698 785</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	86 250	0
Planerat underhåll värme	45 243	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>131 493</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	31 797	15 781
Kontorsmaterial och liknande	1 536	1 416
Telefon och porto	78	573
Konsultarvoden	5 617	51 735
Revisionsarvode extern revisor	12 360	11 603
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>51 388</b>	<b>81 108</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Vicevärdsarvode	0	55 000
Styrelsearvoden	104 475	110 432
Arvoden föreningsrevisor	1 000	1 000
Arvode valberedning	2 000	1 000
Övriga arvoden	4 750	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 556	32 252
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>146 781</b>	<b>199 684</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	450 877	450 877
Avskrivning maskiner och inventarier	119 849	84 825
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>570 726</b>	<b>535 702</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 519	1 262
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	17	11
Räntekostnader	-336 052	-220 204
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-334 516</b>	<b>-218 931</b>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 468 646	26 346 700
Årets anskaffning	0	121 946
Ingående avskrivning på byggnader	-9 872 072	-9 421 195
Årets avskrivningar, byggnader	-450 877	-450 877
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>16 145 697</b>	<b>16 596 574</b>
Mark	227 550	227 550
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 373 247</b>	<b>16 824 124</b>
Taxeringsvärde byggnad	45 255 000	45 255 000
Taxeringsvärde mark	13 642 000	13 642 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	449 325	243 896
Årets anskaffning	175 114	205 429
Ingående avskrivningar på inventarier	-133 605	-48 780
Årets avskrivning på inventarier	-119 849	-84 825
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370 985</b>	<b>315 720</b>



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 979 857	1 721 526
Skattekonto	52	12 853
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 979 909</b>	<b>1 734 379</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	37 952	34 888
Kabel-TV avgifter m.m.	20 496	19 862
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	18 851	2 901
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>77 299</b>	<b>57 651</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	137	137
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>137</b>	<b>137</b>

cb

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	
Övriga skulder till kreditinstitut	12 052 779	12 287 383	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 052 779</b>	<b>12 287 383</b>	
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar			
Uttagna pantbrev i fastighet	17 942 000	17 942 000	
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>17 942 000</b>	<b>17 942 000</b>	
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:			
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Sparbanken	4,52	2025-09-30	930 550
Sparbanken	4,86	2025-10-30	3 864 000
Swedbank	1,56	2024-11-25	2 397 500
Swedbank	4,23	2026-11-25	3 172 500
Stadshypotek	1,28	2025-03-01	1 758 229
Summa			12 052 779
Avgår kortfristig del (nästa års amortering )			-240 604
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-2 257 500</u>
Totalt			9 554 675
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			10 849 759

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	16 532	7 662
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 532</b>	<b>7 662</b>

**Not 18    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	8 636	57 188
Arbetsgivaravgifter	2 713	17 968
Reparationskostnader	2 133	0
Underhållsutgifter	0	205 429
Arvode revision	11 066	11 206
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	32 629	17 652
Elavgifter	15 858	26 485
Uppvärmningskostnader	118 432	110 088
Förutbetalda hyror och avgifter	377 196	325 548
Upplupna räntekostnader	48 515	26 040
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>617 178</b>	<b>797 604</b>

Enköping 2024-03-13  
Tom Vidjeskog  
Günan Altin  
Daniel Dooley  
Karolina Andersson  
Malin VesterVår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27.  
Anna-Lena Lille  
Av föreningen vald revisor  
Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 112 Romaren i Enköping, org.nr. 717000-0926

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 112 Romaren i Enköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

Ob

# 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 112 Romaren i Enköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Enköping den 27, 3 2024



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna-Lena Lille  
Av föreningen vald revisor