

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 115 Fasanen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 115 Fasanen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0942 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 34:1	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
4	lokaler (hyresrätt)	206
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 054
40	p-platser	0
Totalt 122 objekt		6 360

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 13 st 2 rok, 34 st 3 rok, 21 st 4 rok, 2 st 5 rok. Det finns en lokal bostadsrätt samt 4 lokaler som hyrs ut.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Persson	Ordförande
Peter Enqvist	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB-Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
Thomas Lundemo	Ledamot
Ingrid Seger	Ledamot
Johan Öberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Persson, Ingrid Seger och Johan Öberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Erik Persson, Ingrid Seger, Peter Enqvist och Johan Öberg.

Revisorer har varit: Lars-Göran Westman samt Carl Sarskog som revisorsuppleant, valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gudrun Holmström (sammankallande) och Sven-Olof Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har haft en studie- och fritidsledare under året. Aktiviteter har varit fika på sommaren samt Adventsfika med glögg i december.

Som intern förvaltare har Maria Pettersson, HSB Uppsala fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB- Ekonomisk förvaltning/Fastighetsskötsel

HSB Uppsala- Förvaltartjänst

KONE- Hisservice

Bravida- Ventilation

BM Control Service- OVK

Eon- Elavtal, el och nät

Ena Energi- Fjärrvärme

Lidén Data, Tele2- Bredband, tv och IP telefoni

IF- Fastighetsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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

Föreningen har en 30- årig 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.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 267 874 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 711 586 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 154 544 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 491 113 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 212 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 154 544 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Planerat underhåll under 2023 (se not 4)

Vindsbelysning, byte till LED samt utökad belysning. (85 794 kr.)

Montage av brandlarmsystem i källare (68 750 kr)

Total summa: 154 544 kr.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

Laddstolpar för elbilar, 5 st kombicentraler har installerats. Föreningen har fått halva kostnaden tillbaka i bidrag från Naturvårdsverket. (91 250 kr)

Ytterligare en kombicentral har kompletterats i början av 2024 och har bokats med som upplupen kostnad. (29 250 kr)

Föreningen har nu totalt 6 st. kombicentraler, vilket ger 12 laddstationer.

Inköp av grovtvättmaskin. (119 188 kr)

Total summa: 239 688 kr.

Under året har följande större åtgärd påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 11):

Gemensam hushållsel, sk. IMD, har beställts och kommer installeras under 2024. (ca 246 000 kr exkl. moms.)

De senaste 10 åren har följande åtgärder genomförts:

2014 "Bauer filtrering" installerades som en energisparande åtgärd. (elementen)

2015 Entrédörrar byttes till dubbelfönstrade dörrar. Samtliga cylindrar i fastigheternas dörrar byttes.

2016 Reparation av förstörd asfaltbeläggning och dagvattenbrunn utanför fastighet 38.

2017 OVK, med otillräckligt luftflöde så under 2018 har tre nya ventilationskanaler i en provlägenhet installerats. Inköp av två nya torktumlare. Dörrbyte på miljöhuset. Målning av trädgårdsbänkar och entréttertak.

2018 Spolning av avlopp. Installation av smutsavskiljare och vakuumavgasning samt byte av tre st. cirkulationspumpar. Ny uteplats med rabatter har byggts samt inköp och montering av flaggstång. Belysning i källare och trapphus är utbytt mot ett mer energieffektivt system.

2019 Spolning av avlopp. Injustering av inomhustemperaturen. Dagvattenrenovering. OVK.

2020 Målning av räcke till källarenefdart har genomförts samt borttagning av mossa vid samma nedfart. Målat och snyggtat till hobbyrum i 38-huset samt bytt låscynder så att alla medlemmar har åtkomst till rummet. För att säkerställa att brandtjänsten kan få åtkomst till alla lägenheter med stegbil har gräsmattan mot Fjärdhundragatan hårdgjorts till en del.

2021 En platsättning har gjorts på gräsmattan där en hammock i trä placerades. Styrsystemet till vår värme har bytts ut och förbättrats. I samband med detta har ett långsiktigt avtal med HSB Mälardalarna tecknats vilka då kan bevaka, optimera samt föra statistik över vår energiförbrukning. Passersystemet till våra trapphus har bytts ut till modernare sådana där porttelefonerna fungerar bättre samt att möjlighet att öppna med tag har införts. Våra källaringångar från gården (4 st totalt) har försetts med tagg-läsare så att man slipper använda nyckel. Nya brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter. För de flesta lägenheter har antalet brandvarnare ökat från en till två. Kanalrengöring har skett i samtliga ventilationskanaler i 5 trapphus. För trapphuset i 36C gjordes rengöringen tidigare.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes med godkänt resultat för 5 trapphus. För trapphuset i 36C har OVK genomförts tidigare.

2022 Föreningen har bytt avloppsrören i plattan under husen, stambyte. Projektet har pågått sedan 2020 och blev klart sommaren 2022. Total summa: 7 220 464 kr som har aktiverats med en ekonomisk avskrivning på 50 år. Hissarna har försetts med larm via GSM. Total summa: 28 250 kr. Underhåll av lokalerna i källaren under 36A har genomförts. Totalt: 313 155 kr. Underarbeten Golv i Lokal på Torggatan 36 B. Totalt: 21 075 kr. En ronn på gården fick ohyra och fälldes. Istället planterades ett äppelträd. Totalt: 30 563 kr. En flexitrippel till sophuset installerades för små batterier, små elektronik, ljuskällor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	133	159	190	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 859	2 954	2 356	2 117	2 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 003	3 109	2 479	2 107	2 228
Räntekänslighet, %	5	5	4	3	4
Energikostnad, kr/kvm	200	184	188	162	176
Årsavgifter, kr/kvm	635	604	593	584	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	88	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	699	648	643	640	627
Nettoomsättning, tkr	4 448	4 123	4 087	4 070	3 989
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	-104	91	569	362
Soliditet, %	23	22	25	29	26

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

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

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

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

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

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

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	614 725	0	0	614 725
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 843 156	0	-352 043	2 491 113
S:a bundet eget kapital, kr	3 457 881	0	-352 043	3 105 838
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 195 804	-104 135	352 043	2 443 712
Årets resultat, kr	-104 135	104 135	267 874	267 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 091 669	0	619 917	2 711 586
S:a eget kapital, kr	5 549 550	0	267 874	5 817 424

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 41 000 kr samt ianspråktagande skett med 393 043 kr.
(41 000-393 043= 352 043)

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	2 443 712
Årets resultat, kr	267 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 711 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-212 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 544
Balanseras i ny räkning, kr	2 654 130

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 447 590	4 122 721
Summa rörelseintäkter		4 447 590	4 122 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 875 353	-2 806 035
Periodiskt underhåll	4	-154 544	-393 043
Övriga externa kostnader	5	-26 090	-15 377
Personalkostnader och arvoden	6	-138 533	-136 516
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-583 145	-556 196
Summa rörelsekostnader		-3 777 665	-3 907 167
Rörelseresultat		669 925	215 554
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 118	2 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 169	-321 869
Summa finansiella poster		-402 051	-319 689
Resultat efter finansiella poster		267 874	-104 135
Resultat före skatt		267 874	-104 135
Årets resultat		267 874	-104 135

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 344 394	23 900 590
Inventarier, verktyg och installationer	10	212 739	0
Pågående nyanläggning	11	92 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 649 383	23 900 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 649 883	23 901 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 237	0
Övriga fordringar	13	1 124 089	1 241 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	132 292	37 393
Summa kortfristiga fordringar		1 261 618	1 279 373
Summa omsättningstillgångar		1 261 618	1 279 373
SUMMA TILLGÅNGAR		24 911 501	25 180 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		614 725	614 725
Fond för yttre underhåll		2 491 113	2 843 156
Summa bundet eget kapital		3 105 838	3 457 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 443 712	2 195 804
Årets resultat		267 874	-104 135
Summa fritt eget kapital		2 711 586	2 091 669
Summa eget kapital		5 817 424	5 549 550
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 385 311	17 798 491
Summa långfristiga skulder		15 385 311	17 798 491
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 795 857	1 020 476
Leverantörsskulder		188 470	181 736
Skatteskulder		15 990	15 047
Övriga skulder	16	69 205	48 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	639 244	566 903
Summa kortfristiga skulder		3 708 766	1 832 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 911 501	25 180 463

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	267 874	-104 135
Bidrag från Naturvårdsverket	91 250	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 145	556 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	942 269	452 061
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-100 318	94 640
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	100 963	-1 196 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	942 914	-649 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-7 220 464
Förvärv/försäljning av inventarier	-423 188	2 345 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423 188	-4 875 130
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-637 799	3 809 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637 799	3 809 837
Årets kassaflöde	-118 073	-1 714 780
Likvida medel vid årets början	1 232 028	2 946 808
Likvida medel vid årets slut	<u>1 113 955</u>	<u>1 232 028</u>

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om 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- 1,5%

Inventarier, Grovtvättmaskin- 12,5%

Inventarier, Laddstationer- 10,0%

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 anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 285 617 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lån 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 kr 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 004 932 kr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerera underskott.

Upplýsingar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 842 448	3 659 472
Årsavgifter lokaler	107 652	102 528
Hysesintäkter lokaler	239 543	150 012
Hysesintäkter p-platser	215 700	172 700
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	18 800	20 200
Överlåtelseavgift	9 191	9 664
Pantförskrivningsavgift	6 699	3 857
Övriga intäkter	7 557	4 288
Summa nettoomsättning	4 447 590	4 122 721

Not 3 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	321 149	336 507
Serviceavtal	110 470	87 676
Entreprenadstäd	0	2 875
Besiktningkostnader	12 751	9 050
Snörenhållning	27 238	15 445
Förbrukningsmaterial	4 254	5 814
Reparationer	262 959	330 882
Elavgifter	157 558	137 779
Uppvärmning	815 512	757 169
Vatten och avlopp	296 853	277 513
Sophämtning	210 374	206 258
Fastighetsförsäkringar	88 808	98 893
Kabel-TV, bredband m.m	134 550	111 821
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	138 923	133 533
Administrativ förvaltning enligt avtal	136 492	131 652
Vicevärdstjänster enl avtal	100 714	97 143
Övriga externa tjänster, drift	15 958	21 468
Studie- och fritidsverksamhet	13 765	18 937
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	3 325	1 920
Summa driftkostnader	2 875 353	2 806 035

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll mark	0	30 563
Planerat underhåll lokaler	0	334 230
Planerat underhåll el-installationer	85 794	0
Planerat underhåll hissar	0	28 250
Planerat underhåll övrig utrustning	68 750	0
Summa underhållskostnader	154 544	393 043

Not 5 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.	1 444	2 123
Lokalhyra	1 417	600
Telefon och porto	2 068	902
Konsultarvoden	1 280	377
Revisionsarvode extern revisor	14 025	11 375
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	5 856	0
Summa övriga externa kostnader	26 090	15 377

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	93 838	74 828
Arvoden föreningsrevisor	2 415	5 502
Arvode valberedning	0	15 348
Övriga arvoden	14 735	12 786
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 545	28 052
Summa personalkostnader och arvoden	138 533	136 516

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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	556 196	556 196
Avskrivning maskiner och inventarier	26 949	0
Summa av- och nedskrivningar	583 145	556 196

Not 8 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.	936	2 170
Ränteintäkter från skattekonto	182	10
Räntekostnader	-403 169	-321 869
Summa finansiella poster	-402 051	-319 689

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	36 132 696	28 912 232
Årets anskaffning*	0	7 220 464
Ingående avskrivning på byggnader	-12 680 596	-12 124 400
Årets avskrivningar, byggnader	-556 196	-556 196
Bokförda värden byggnader	22 895 904	23 452 100
Mark	448 490	448 490
Utgående redovisat värde byggnader och mark	23 344 394	23 900 590
Taxeringsvärde byggnad	55 278 000	55 278 000
Taxeringsvärde mark	24 579 000	24 579 000

* Stambyte

**Någon utrangering har inte skett då beloppet inte anses vara av betydande omfattning.

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning*	239 688	0
Årets avskrivning på inventarier	-26 949	0
Utgående redovisat värde	212 739	0

* Grovtvättmaskin samt Laddstationer.

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	2 345 334
Årets anskaffning	92 250	0
Omklassificering till byggnad	0	-2 345 334
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	92 250	0

Pågående nyanläggning avser installation av hushållsel för individuell debitering utifrån förbrukning. Beräknad utgift uppgår till ca 250 000 kr exkl. moms och beräknas vara färdig 2024. Nyttjandeperioden bedöms till 10 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 113 955	1 232 028
Skattekonto	10 134	9 952
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	1 124 089	1 241 980

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	94 133	0
Kabel-TV avgifter m.m.	29 488	28 319
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	8 671	9 074
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	132 292	37 393

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18 181 168	18 818 967
Summa långfristiga skulder	18 181 168	18 818 967
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	20 421 300	20 421 300
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	20 421 300	20 421 300

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,460	2025-06-01	3 178 830
Stadshypotek	1,200	2024-12-01	310 617
Stadshypotek	1,280	2026-12-01	3 051 740
Stadshypotek	1,390	2026-12-01	2 943 750
Stadshypotek	1,890	2027-03-01	1 234 374
Stadshypotek	1,330	2024-03-01	1 975 000
Stadshypotek	3,190	2027-06-01	1 470 000
Stadshypotek	4,040	2027-09-01	4 016 857
Summa			18 181 168
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-510 240
Avgår lån för omförhandling 2024			-2 285 617
Totalt			15 385 311

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 15 629 968

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	22 391	22 391
Källskatt för arvoden och personallöner	16 382	11 010
Arbetsgivaravgift	15 602	10 482
Övriga kortfristiga skulder	14 830	4 377
Summa övriga skulder	69 205	48 260

Not 17 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	0	12 226
Arbetsgivaravgifter	0	3 841
Reparationskostnader	0	15 558
Arvode revision	10 753	10 478
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	23 726	1 855
Elavgifter	19 288	13 379
Uppvärmningskostnader	103 849	106 943
Kostnader för vatten och avlopp	0	22 568
Sophämningskostnader	2 567	365
Förutbetalda hyror och avgifter	434 602	364 480
Upplupna räntekostnader	15 209	15 210
Övrigt upplupet och förutbetalt*	29 250	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	639 244	566 903

* Upplupen inventariiekostnad för laddstolpar.

Enköping 2024-_____

Erik Persson

Peter Enqvist

Gunnar Hallemark

Lena Johansson

Thomas Lundemo

Ingrid Seger

Johan Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 115 Fasanen i Enköping, org.nr. 717000-0942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 115 Fasanen 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 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. 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.

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 115 Fasanen 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 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 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:58:10



PETER ENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:39:27



THOMAS LUNDEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 12:38:30



JOHAN ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 08:10:41



INGRID SEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:10:59



GUNNAR HALLEMARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:38:33



LENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:24:23



LARS-GÖRAN WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:02:40



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:03:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:00:59



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:08:22

