

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
111 Västerängen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 717000-0991 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:49	1958-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 ²
7	garageplatser	60
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 016
24	p-platser	0
Totalt 67 objekt		2 076

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Bålsta S:2	Samfällighet		0,60	Vägar
Håbo Bålsta S:16	Samfällighet		4,17	Vägar
Håbo Bålsta S:7	Samfällighet		0,1627	Vägmark

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jennifer Runesson	Ordförande
Tomas Alvén	Ledamot
Susanna Holmström	Ledamot
Camilla Torstensson	Ledamot
Ann-Charlotte Enkvist	Supplant
Jörgen Lisserskers	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.
Under året har Åsa Nevlén och Andreas Sjöqvist avgått ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jennifer Runesson, Tomas Alvén, Susanna Holmström och Camilla Torstensson.

Revisorer har varit: Åsa Kärrman vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jennifer Runesson och Camilla Torstensson sammankallande, samt Susanna Holmström, Tomas Alvén, Jörgen Lisserskers och Ann-Charlotte Enkvist valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Fastighetsskötsel/Ekonomisk Förvaltning (HSB Boservice)
Teknisk fastighetsskötsel (BM Control)
Försäkring (Trygg Hansa)
Basic Hosting (Certego)
Serviceavtal (Certego).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-05.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 129 908 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 577 829 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 72 759 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft höga drift- och räntekostnader.

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 2 510 398 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 26 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 72 759 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Upplysning vid förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154). För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna, vilket de gjort från 2024-01-01.

Under året har följande underhåll genomförts:

Styrelsen avslutade också arbetet med att färdigställa ett "Allrum" för föreningens medlemmar. I Allrummet har det bland annat investerats i spel, pingisbord och soffa att hänga i.

Föreningen har också villkorsändrat två av lånen som löpt ut 2023.

Ett arbete med källsortering har också skett. Föreningen har investerat i matavfallshus samt fixat till kärl i källaren för sortering av andra förpackningar. Totalkostnad på 72 759 kr i planerat underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 Stamrenovering

2014 Byte entrépartier

2016 Tak över entréer

2018 Porttelefoner

2018 Stamspolning

2019 Byte till säkerhetsdörrar

2022 Investering i två stycken kombinerade motorvärmare och laddstolpar.

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

Byte av system för individuell elmätning

Oljning av portar

Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	35	121	171	180
Skuldsättning, kr/kvm	4 837	5 034	5 151	5 258	5 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 981	5 034	5 151	5 258	5 389
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	259	291	268	223	250
Årsavgifter, kr/kvm	961	890	872	872	872
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	976	939	923	938
Nettoomsättning, tkr	2 085	1 912	1 875	1 862	1 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-419	-205	-99	12
Soliditet, %	9	10	13	14	14

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 590	0	0	103 590
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 661 054	0	-150 656	2 510 398
S:a bundet eget kapital, kr	2 764 644	0	-150 656	2 613 988
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 179 240	-419 336	150 656	-1 447 921
Årets resultat, kr	-419 336	419 336	129 908	-129 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 598 576	0	280 564	-1 577 829
S:a eget kapital, kr	1 166 068	0	129 908	1 036 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 150 656 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	-1 447 921
Årets resultat, kr	-129 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 577 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 759
Balanseras i ny räkning, kr	-1 531 070

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	2 085 260	1 911 952
Övriga rörelseintäkter	3	41 589	0
Summa rörelseintäkter		2 126 849	1 911 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 396 090	-1 429 561
Periodiskt underhåll	5	-72 759	-150 656
Övriga externa kostnader	6	-24 946	-41 215
Personalkostnader och arvoden	7	-195 148	-186 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-324 726	-338 384
Summa rörelsekostnader		-2 013 669	-2 146 761
Rörelseresultat		113 180	-234 809
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 133	802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 221	-185 329
Summa finansiella poster		-243 088	-184 527
Resultat efter finansiella poster		-129 908	-419 336
Resultat före skatt		-129 908	-419 336
Årets resultat		-129 908	-419 336

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	10 804 152	11 123 390
Inventarier, verktyg och installationer	11	43 899	49 387
Summa materiella anläggningstillgångar		10 848 051	11 172 777
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 848 551	11 173 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		10 920	10 583
Övriga fordringar	13	721 800	572 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 520	98 054
Summa kortfristiga fordringar		762 240	680 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	96	1 646
Summa kassa och bank		96	1 646
Summa omsättningstillgångar		762 336	682 513
SUMMA TILLGÅNGAR		11 610 887	11 855 790

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 590	103 590
Fond för yttre underhåll		2 510 398	2 661 054
Summa bundet eget kapital		2 613 988	2 764 644
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 447 921	-1 179 240
Årets resultat		-129 908	-419 336
Summa ansamlad förlust		-1 577 829	-1 598 576
Summa eget kapital		1 036 159	1 166 068
 Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 461 953	4 410 813
Summa långfristiga skulder		4 461 953	4 410 813
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 578 890	5 738 030
Leverantörsskulder		102 801	128 225
Skatteskulder		5 062	2 542
Övriga skulder	17	4 348	101 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	421 674	309 087
Summa kortfristiga skulder		6 112 775	6 278 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 610 887	11 855 790

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-129 908	-419 336
Elstöd	-41 589	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 726	338 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	153 229	-80 952
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	62 830	-85 946
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-4 453	51 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 606	-115 237
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-54 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 875
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-108 000	-235 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-235 281
Årets kassaflöde	103 606	-405 393
Likvida medel vid årets början	560 697	963 548
Likvida medel vid årets slut	<u>664 303</u>	<u>558 155</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Boservice i Uppland AB.

* Likvida medel 2022 var på 560 697 kr, en diff på 2 542 kr i jämförelse med 558 155 kr. Diffen har korrigerats på 2023.

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*	1,7
Dörrar	4,0
Byggnadsinventarier	5,0

*Den årliga avskrivningen på byggnader har minskat till 287 375 från 2023.

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 5 362 734 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs 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.

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 2 327 205 kr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 936 824	1 793 364
Avsättning till inre fond	0	-6 180
Hysesintäkter garage	18 950	26 250
Hysesintäkter p-platser	39 060	27 700
Överlåtelseavgift	5 252	6 040
Pantförskrivningsavgift	4 032	966
Övriga intäkter*	81 142	63 812
Summa nettoomsättning	2 085 260	1 911 952

* I posten ingår IMD EI för 78 084 kr och avgift för andrahandsuthyrning på 3 058 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag*	41 589	0
Summa övriga rörelseintäkter	41 589	0
*Elstöd.		

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel*	116 136	223 360
Serviceavtal*	172 715	107 180
Entreprenadstöd	59 371	52 247
Snörenhållning	26 907	18 063
Förbrukningsmaterial	11 049	2 834
Reparationer	88 200	75 978
Elavgifter	172 754	197 435
Uppvärmning	238 384	263 342
Vatten och avlopp	127 256	126 764
Sophämtning	87 834	75 445
Fastighetsförsäkringar	51 875	50 027
Kabel-TV, bredband m.m	5 776	5 293
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	57 884	55 364
Administrativ förvaltning enligt avtal	68 911	67 815
Vicevärdstjänster enl avtal	76 328	73 621
Övriga externa tjänster, drift	20 916	17 563
Studie- och fritidsverksamhet	1 532	3 892
Medlems- och föreningsavgifter	11 100	11 100
Övriga driftskostnader	1 162	2 238
Summa driftkostnader	1 396 090	1 429 561

*Avtal med BM Control har bokats på fastighetsskötsel under 2022 och på Serviceavtal under 2023.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	8 531
Planerat underhåll fasad	0	24 250
Planerat underhåll mark	72 759	90 525
Planerat underhåll lokaler	0	27 350
Summa underhållskostnader	72 759	150 656

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.	0	18 416
Kontorsmaterial och liknande	0	1 283
Telefon och porto	9 484	8 421
Konsultarvoden	3 604	345
Revisionsarvode extern revisor	11 858	12 750
Summa övriga externa kostnader	24 946	41 215

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	144 992	118 940
Arvoden föreningsrevisor	3 500	3 000
Övriga arvoden	0	17 136
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	46 656	47 869
Summa personalkostnader och arvoden	195 148	186 945

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 *	319 238	325 783
Avskrivning maskiner och inventarier*	5 488	12 601
Summa av- och nedskrivningar	324 726	338 384

*Den årliga avskrivningen har minskat på byggnaden från 2023. Samtidigt har byggnadsinv. flyttats från avskrivning inv. till avskrivning byggnad.

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.	544	781
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	24	0
Ränteintäkter från skattekonto	565	21
Räntekostnader	-244 221	-185 329
Summa finansiella poster	-243 088	-184 527

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	17 310 571	17 168 321
Byggnadsinventarier	0	142 250
Ingående avskrivning på byggnader	-6 254 181	-5 899 946
Återförda avskrivningar utrangerade byggnadsinventarier	0	-21 339
Årets avskrivningar, byggnader	-319 238	-325 783
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	0	-7 113
Bokförda värden byggnader	10 737 152	11 056 390
Mark	67 000	67 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 804 152	11 123 390
Taxeringsvärde byggnad	18 868 000	18 868 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000

*Från 2023 har byggnadsinv. flyttats till byggnader.

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	54 875	0
Årets anskaffning	0	54 875
Ingående avskrivningar på inventarier	-5 488	0
Årets avskrivning på inventarier	-5 488	-5 488
Utgående redovisat värde	43 899	49 387

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
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	664 207	559 051
Skattekonto	57 593	13 179
Summa övriga fordringar	721 800	572 230

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	17 584	16 748
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	11 936	26 431
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	54 875
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	29 520	98 054

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>
Handelsbanken	96	1 646
Summa kassa och bank	96	1 646

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	10 040 843	10 148 843
Summa långfristiga skulder	10 040 843	10 148 843

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 089 886	11 089 886

Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 089 886	11 089 886
---	-------------------	-------------------

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek AB	2,330	2027-03-01	2 276 282
Stadshypotek AB	2,100	2026-03-01	2 197 171
Stadshypotek AB	4,890	2024-09-30	4 723 015
Stadshypotek AB	4,580	2024-12-01	844 375
Summa			10 040 843
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-216 156
Avgår lån för omförhandling 2024			-5 362 734
Totalt			4 461 953

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 8 960 063

Not 17 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	0	101 025
Övriga kortfristiga skulder	4 348	0
Summa övriga skulder	4 348	101 025

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och arvoden	42 608	44 225
Arbetsgivaravgifter	13 387	13 895
Reparationskostnader	6 821	2 473
Arvode revision	4 223	3 990
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	65 345	4 171
Elavgifter	15 223	33 358
Uppvärmningskostnader	40 399	34 108
Sophämningskostnader	1 168	0
Förutbetalda hyror och avgifter	164 777	152 494
Upplupna räntekostnader	67 723	20 373
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	421 674	309 087

Bålsta, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift ____ - ____ - ____

Jennifer Runesson

Tomas Alvé

Susanna Holmström

Camilla Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Åsa Kärrman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta, org.nr. 717000-0991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 111 Västerängen i Bålsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Bålsta

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Kärrman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIFER RUNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:44:29



TOMAS ALFVEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:44:45



SUSANNA HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:41:26



CAMILLA TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:21:26



ÅSA KÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:04:28



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:53:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA KÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:07:04



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:54:09



HSB – där möjligheterna bor