



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 716417-4729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brunna 7:137	1981-01-01	1985
Brunna 7:138	1981-01-01	1984 och 1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
181	p-platser	0
17	garageplatser	0
163	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13552
1	lokaler (hyresrätt)	16
Totalt 362 objekt		13568

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 2 rok, 69 st 3 rok, 31 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Upplands-BRO BRUNNA GA:17	G:A		47,4	Sopsuganläggning, Va- ledning, Va- Centralantennanläggning, Parkbelysning, Entrégata

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Yvonne Skavhellen	Ordförande	1901-01-01
Christian Remnebrand	Ledamot	2023-06-04
Gunilla Pettersson	Ledamot	2020-06-23
Marie Larsson	Ledamot	2019-05-14
Mikael Källman	Ledamot	2016-04-12
Barbro Schmidt	Ledamot	2023-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Skavhellen, Mikael Källman och Christian Remnebrand.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Schmidt, Yvonne Skavhellen, Marie Larsson och Mikael Källman.

Revisorer har varit: Leif Örnvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Annica Paulsson. Sonata Valintinene och Hamali Sandelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar samt 7 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6 %. Beslut har även tagits att höja årsavgifterna med 4 % från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret 2023

Omläggning befintliga lån -Pågående
Upphandling nytt lån -Pågående
Mossbekämpning etapp 1 komplementbyggnader -Avslutad
Upphandling mossbekämpning tak -Pågående
Garantibesiktning fönster -Pågående
Utredning av ladd stolpar -Pågående
Målning av lekutrustning -Pågående
Belysning byts ut till LED -Pågående
Utredning komplettering av utebelysning -Pågående
Mossbekämpning och balkongtvätt 9,11,13 -Avslutad
Upphandling underhåll tak -Pågående
Uthyrning av Föreningslokalen -Pågående
Upphandling stamspolning samt filmning rör -Pågående
Upphandling individuell mätning el -Pågående

Utredning sophantering med kommunen, Envac och Repslagaren -Pågående
Utredning sopsugen Envac -Pågående
Utredning ombildande av lokaler Tr1 och Tr13 -Pågående
Uppdatering hemsida -Pågående
Markförbättrande åtgärder -Pågående
Trädvård med arborist -Pågående
Besiktning OVK -Pågående
Upphandling kollektivt bredband och kanalutbud tv -Pågående
Vattenskador -Pågående
Upphandling taksäkerhet -Pågående
Utredning med Repslagaren om framtida källsortering Kommunen -Pågående

Utredning trafikbuller Granhammarsvägen -Avslag

Trasiga motorvärmare uttag -Löpande
Fastighets syn -Mark syn Lekplatsbesiktning -Löpande
Uthyrning av föreningslokalen -Löpande

Byte taknockar 9,11,13-Avslutad
Ombildande av 4st gästparkeringsplatser till boende parkeringsplatser -Avslutad
Tvättning av lekplatssand -Avslutad
Extrastämma stadgar och bredband -Avslutad
Uppsägning COM hem och Telenor -Avslutad
Uppgradering sopsug med nytt larmsystem samt 2st sugfläktar -Avslutad
Tvätt och spolning sopsugs rör -Avslutad
Åter öppnande av bastun -Avslutad

Under 2023 har följande åtgärder genomförts:

2023 Förlängning av avtal med Envac
2023 Digitalisering av köhantering p platser
2023 Fastighets syn; -Mark syn: Lekplatsbesiktning

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

2023 Låghus/cykelförråd -Mossbekämpning
2023 Höghus -Taknockar Tr.II samt Tr.13 -Avslutad
2023 Trombonstigen -Lokalförsörjningsplan -Pågående
2023 Höghusen -OVK besiktning

Renovera fasader servicehus och föreningslokal
Översyn parkering
Laddstolpar
Komponenter i undercentralen
Renovering lekplatser
Se över taksäkerheten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	87	167	214	226	249
Skuldsättning, kr/kvm	4 705	4 701	4 441	4 537	4 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 711	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	276	201	207	188	197
Årsavgifter, kr/kvm	790	745	717	703	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	772	743	727	778
Nettoomsättning, tkr	11 424	10 797	10 419	10 232	10 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 178	-150	816	1 037	1 326
Soliditet, %	18	20	22	20	19

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 500 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 87 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 4 %.

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	4 937 994	0	0	4 937 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	28 378	0	0	28 378
Upplåtelseavgifter, kr	6 622	0	0	6 622
Underhållsfond, kr	6 500 245	0	-950 600	5 549 645
S:a bundet eget kapital, kr	11 473 239	0	-950 600	10 522 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 126 342	-150 365	950 600	6 926 578
Årets resultat, kr	-150 365	150 365	-2 178 162	-2 178 162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 975 977	0	-1 227 562	4 748 416
S:a eget kapital, kr	17 449 216	0	-2 178 162	15 271 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 383 600 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 975 978
Årets resultat, kr	-2 178 162
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 383 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 748 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 748 416
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 424 412	10 795 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 363 265	54 920
Summa Rörelseintäkter		13 787 677	10 850 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 646 733	-7 977 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 563	-157 459
Personalkostnader	Not 6	-336 667	-361 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 975 310	-1 854 017
Summa Rörelsekostnader		-14 110 273	-10 349 899
Rörelseresultat		-322 596	500 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 445	16 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 926 011	-666 908
Summa Finansiella poster		-1 855 566	-650 845
Resultat efter finansiella poster		-2 178 162	-150 365
Resultat före skatt		-2 178 162	-150 365
Årets resultat		-2 178 162	-150 365

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 75 793 633 77 768 943

*Summa Materiella anläggningstillgångar***75 793 633 77 768 943**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

75 794 133 77 769 443

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

27 346 -5 487

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 7 716 962 6 219 349

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 464 688 672 633

*Summa Kortfristiga fordringar***8 208 995 6 886 495**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 1 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 67 029 65 853

*Summa Kassa och bank***67 029 65 853**

Summa Omsättningstillgångar

8 276 024 7 952 348

Summa Tillgångar

84 070 157 85 721 791

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	4 972 994	4 972 994
Fond för yttre underhåll	5 549 645	6 500 245
Summa Bundet eget kapital	10 522 639	11 473 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 926 578	6 126 342
Årets resultat	-2 178 162	-150 365
Summa Fritt eget kapital	4 748 416	5 975 978

Summa Eget kapital**15 271 054** **17 449 217****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 603 054	21 923 349
Summa Långfristiga skulder		22 603 054	21 923 349

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 239 573	41 919 278
Leverantörsskulder		1 036 706	872 400
Skatteskulder		34 767	24 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 779 888	1 731 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 105 115	1 801 752
Summa Kortfristiga skulder		46 196 049	46 349 225

Summa Skulder**68 799 103** **68 272 574****Summa Eget kapital och skulder****84 070 157** **85 721 791**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-322 596	500 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 975 310	1 854 017
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 975 310	1 854 017
Erhållen ränta	70 445	16 063
Erlagd ränta	-1 837 722	-555 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	188 291	-42 406
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	438 240	449 986
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	626 531	407 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 969 582
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 969 582

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	3 530 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 530 000

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	511 967	1 783 130
Likvida medel vid årets början	7 270 237	5 487 107
Likvida medel vid årets slut	7 782 205	7 270 237

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5155062kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 708 848	10 102 620
	Hyror lokaler	12 000	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	467 280	467 286
	Hyror förbrukningsbaserad	356 290	376 629
	Hyror övrigt	12 814	0
	Övriga primära intäkter	98 259	70 754
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 655 491	11 029 289
	Avgiftsbortfall	-5 800	-7 156
	Hysesbortfall	-3	-1 398
	Avsatt till inre fond	-225 276	-225 276
	<i>Summa</i>	-231 079	-233 830
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 424 412	10 795 459
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 021 998	53 020
	Övriga sekundära intäkter	341 267	1 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 363 265	54 920
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-252 240	-836 456
	Snö och halk-bekämpning	-453 014	-227 041
	Reparationer	-808 486	-1 561 963
	Planerat underhåll	-1 383 600	-571 124
	Försäkringsskador	-2 893 602	-361 058
	EI	-1 422 143	-1 073 245
	Uppvärmning	-1 611 741	-1 419 999
	Vatten	-704 599	-610 538
	Sophämtning	-179 790	-179 790
	Fastighetsförsäkring	-279 310	-242 878
	Kabel-TV och bredband	-71 758	-67 112
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-262 837	-251 427
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 323 613	-574 645
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 646 733	-7 977 276

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 378	-12 315
	Administrationskostnader	-24 375	-2 674
	Extern revision	-27 500	-23 750
	Konsultkostnader	0	-37 656
	Medlemsavgifter	-50 380	-50 380
	Föreningsverksamhet	-2 063	-1 887
	Övriga förvaltningskostnader	-40 867	-28 796
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 563	-157 459
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-270 500	-292 800
	Sociala avgifter	-59 167	-61 347
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-336 667	-361 147
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	58 015	1 530
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 672	13 416
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 758	1 117
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 445	16 063
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 925 451	-666 246
	Övriga räntekostnader	-560	-662
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 926 011	-666 908

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 473 538	93 503 956
	Ingående anskaffningsvärde mark	956 000	956 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	514 623	514 623
	Årets investeringar	0	3 969 582
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	98 944 162	98 944 162
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 175 219	-19 321 202
	Årets avskrivningar	-1 975 310	-1 854 017
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 150 529	-21 175 219
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 793 633	77 768 943
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	156 000	156 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	227 000	227 000
	<i>Summa</i>	194 383 000	194 383 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 582 000	81 582 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	81 582 000	81 582 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 715 176	6 204 384
	Övriga fordringar	1 786	14 965
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 716 962	6 219 349
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464 688	672 633
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	464 688	672 633

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1		67 029	65 853
<i>Summa Kassa och bank</i>		67 029	65 853

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	4,52%	2024-05-20	25 000 000	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
SEB	0,67%	2024-01-28	16 239 573	0
			63 842 627	0

Långfristig del		22 603 054
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		41 239 573
Kortfristig del		41 239 573
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,33%
Finns swap-avtal		Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,74%	2026-06-17	5 683 776	0
Nordea	4,52%	2024-05-20	25 000 000	0
Nordea	3,99%	2026-05-20	16 919 278	0
SEB	0,67%	2024-01-28	16 239 573	0
			63 842 627	0

Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		41 239 573
Kortfristig del		41 239 573

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 740	6 353
	Inre fond	1 747 857	1 712 028
	Övriga kortfristiga skulder	17 291	13 060
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 779 888	1 731 441
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 015 233	916 372
	Upplupna räntekostnader	214 032	125 743
	Övriga upplupna kostnader	875 850	759 637
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 105 115	1 801 752

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Sadelmakaren i Upplans-Bro, org.nr. 716417-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Sadelmakaren i Upplans-Bro 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Sadelmakaren i Upplans-Bro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Örnvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE SKAVHELLEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:41:06



MIKAEL KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:38:12



MARIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:45:14



GUNILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:47:27



BARBRO SCHMIDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:28:49



CHRISTIAN ERIK REMNEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:02:20



LEIF ÖRNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:50:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:59:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sadelmakaren nr 176 i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ÖRNVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 19:16:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:00:06

