



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Arenberga i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0057 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:186	1962-01-01	1962
Sätuna 3:187	1962-01-01	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 421
81	garageplatser	1 092
23	p-platser	288
5	lokaler (hyresrätt)	232
Totalt 337 objekt		15 033

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 51 st 2 rok, 75 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eliott Bogren	Ordförande	2020-08-21	
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-01	
Tom Rehnström	Ledamot	2022-06-14	
Felix Österberg	Ledamot	2021-06-20	
Felix Lundkvist	Ledamot	2023-06-05	
Felix Lundkvist	Suppleant	2022-06-26	2023-06-05
Eero Palenius	Suppleant	2019-05-03	
Mats-Erich Schneider	Suppleant	2023-06-05	
Henrik Glennander	Suppleant	2023-06-05	
Saga Pettersson	Suppleant	2023-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Rehnström, Felix Lundkvist, Eero Palenius, Henrik Glennander, Saga Pettersson, Mats Schneider.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tom Rehnström, Felix Österberg och Eliott Bogren.

Revisorer har varit: Monika Damgaard med Lars Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 samt extra stämmor 2023-09-05 och 2023-11-14. På stämmorna deltog 20, 9 och 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3 %.

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 2023-11-11 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året 2023 har styrelsen genomfört följande investeringar/återgärder

Avslutat installation av nya fönster och balkongdörrar.
Fortsatt installation av mekanisk frånluft i föreningens bostäder.
Installerat ett nytt skalskydd.
Bytt dörrar till sophus och tvättstugor.
Upphandlat nya förvaltningsavtal med HSB och Sweax.

Genomfört en cykelrensning i cykelrummen.
Påbörjat en utredning gällande IMD av varmvatten.
Uppdaterat föreningens stadgar.

Under 2023 har styrelsen gjort följande för våra medlemmar.

Under 2023 har styrelsen månadsvis låtit anordna medlemsträffar. En fysisk träff efter covid för våra medlemmar att umgås igen. Styrelsen har också låtit upprätta en Facebook-grupp exklusiv för föreningens medlemmar i syfte för att grannar enklare ska få kontakt med varandra, samt för styrelsen att snabbt få ut information. Styrelsen har upprättat ett månadsbrev för att sammanfatta månadens viktigaste händelser.

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

fortsätta men energibesparingsarbetet tillsammans med HSB Värmland.
göra en stamspolning.
se över lekplatser inkl grillplatser.
utreda möjlighet med laddstolpar
IMD Varmvatten.
Utreda fastighetsnära insamling.
Utreda möjligheten till övernattningsrum i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 287 och under året har det tillkommit 27 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	330	301	322	293
Skuldsättning, kr/kvm	3 037	1 230	1 304	1 351	1 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 336	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	186	130	152	161	0
Årsavgifter, kr/kvm	895	829	797	781	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	928	905	871	855	0
Nettoomsättning, tkr	13 537	12 616	12 170	11 938	12 599
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 479	2 949	2 484	2 628	350
Soliditet, %	30	45	43	38	33

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. 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). 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. 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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	932 980	0	0	932 980
Underhållsfond, kr	5 217 029	0	59 357	5 276 386
S:a bundet eget kapital, kr	6 150 009	0	59 357	6 209 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 878 519	2 948 728	-59 357	12 767 890
Årets resultat, kr	2 948 728	-2 948 728	2 478 915	2 478 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 827 247	0	2 419 558	15 246 805
S:a eget kapital, kr	18 977 256	0	2 478 915	21 456 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 432 643 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	12 767 890
Årets resultat, kr	2 478 915
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	235 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 956 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 956 154
------------------------------------	-------------------

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	13 536 570	12 575 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 741	40 407
Summa Rörelseintäkter		13 681 311	12 615 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 081 896	-7 569 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 517	-560 467
Personalkostnader	Not 6	-346 207	-227 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 093 896	-1 093 896
Summa Rörelsekostnader		-10 233 516	-9 450 706
Rörelseresultat		3 447 796	3 165 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 309	16 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 037 190	-233 184
Summa Finansiella poster		-968 880	-216 474
Resultat efter finansiella poster		2 478 915	2 948 728
Resultat före skatt		2 478 915	2 948 728
Årets resultat		2 478 915	2 948 728

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	25 863 722	26 957 618
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	31 681 617	5 577 663
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 545 339	32 535 282

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**57 545 839** **32 535 782**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 458	483 161
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 532 589	6 267 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	824 763	895 424
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 371 809	7 646 515

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 689 984	1 619 804
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 689 984	1 619 804

Summa Omsättningstillgångar**14 061 793** **9 266 320****Summa Tillgångar****71 607 632** **41 802 101**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	932 980	932 980
Fond för yttre underhåll	5 276 386	5 217 029
Summa Bundet eget kapital	6 209 366	6 150 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 767 890	9 878 519
Årets resultat	2 478 915	2 948 728
Summa Fritt eget kapital	15 246 805	12 827 247

Summa Eget kapital**21 456 171** **18 977 256**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 900 000	12 015 000
Summa Långfristiga skulder		38 900 000	12 015 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 875 000	4 840 000
Leverantörsskulder		2 220 919	2 415 618
Skatteskulder		28 013	12 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 404 621	1 505 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 722 909	2 036 435
Summa Kortfristiga skulder		11 251 461	10 809 845

Summa Skulder**50 151 461** **22 824 845****Summa Eget kapital och skulder****71 607 632** **41 802 101**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 447 796	3 165 202
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 093 896	1 093 896
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 093 896	1 093 896
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	68 309	16 710
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-900 815	-233 184
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	3 709 186	4 042 625
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	538 980	-737 934
------------------------------------------------	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-729 759	1 763 349
---------------------------------------------	----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-190 779	1 025 415
--	-----------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	3 518 408	5 068 040
--	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 103 954	-5 577 663
-------------------------------------------------------	-------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 103 954	-5 577 663
-------------------------------------------------------	--------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	27 920 000	-640 000
--------------------------------------------------------	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 920 000	-640 000
--------------------------------------------------------	-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

	5 334 454	-1 149 623
--	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	7 886 799	9 036 421
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	13 221 252	7 886 799
-------------------------------------	-------------------	------------------

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.

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.

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 007 757	11 123 652
	Hyror lokaler	31 704	31 421
	Hyror garage och parkeringsplatser	425 520	427 878
	Hyror förbrukningsbaserad	550 784	491 248
	Hyror informationsöverföring	417 810	402 990
	Hyror övrigt	2 116	2 629
	Övriga primära intäkter	117 957	114 847
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 553 648	12 594 665
	Hysesbortfall	-14 900	-16 238
	Hysesbortfall	-2 178	-2 926
	<i>Summa</i>	-17 078	-19 164
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 536 570	12 575 501
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	26 722
	Övriga sekundära intäkter	144 741	13 685
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144 741	40 407
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 656 122	-1 883 350
	Snö och halk-bekämpning	-82 776	-115 168
	Reparationer	-731 208	-636 805
	Planerat underhåll	-235 349	-432 643
	Försäkringsskador	-190 513	-233 338
	EI	-777 736	-744 869
	Uppvärmning	-1 428 766	-1 002 432
	Vatten	-537 308	-418 154
	Sophämtning	-471 233	-429 861
	Fastighetsförsäkring	-256 808	-223 311
	Kabel-TV och bredband	-445 542	-410 766
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-407 172	-391 212
	Förvaltningsavtalskostnader	-851 859	-596 437
	Övriga driftkostnader	-9 504	-50 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 081 896	-7 569 094

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	-43 876	-17 880
	Administrationskostnader	-161 327	-74 239
	Extern revision	-22 750	-21 625
	Konsultkostnader	-227 876	-144 940
	Medlemsavgifter	-67 280	-66 685
	Föreningsverksamhet	-39 380	-22 118
	Övriga förvaltningskostnader	-149 028	-212 980
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-711 517	-560 467
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-261 649	-176 100
	Löner och övriga ersättningar	-1 460	0
	Sociala avgifter	-79 098	-47 149
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-346 207	-227 249
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	19 550	1 806
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 759	14 904
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	68 309	16 710
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	-1 024 573	-232 372
	Övriga räntekostnader	-12 617	-812
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 037 190	-233 184

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 848 273	45 848 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 110 230	4 110 230
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	51 208 503	51 208 503
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 250 885	-23 156 988
	Årets avskrivningar	-1 093 896	-1 093 896
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-25 344 781	-24 250 884
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 863 722	26 957 619
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 791 000	1 791 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 697 000	2 697 000
	<i>Summa</i>	185 488 000	185 488 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 935 000	20 685 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	44 935 000	20 685 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 577 663	0
	Årets investeringar	26 103 954	5 577 663
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	31 681 617	5 577 663
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 531 269	6 266 994
	Skattekonto	1 320	936
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 532 589	6 267 930
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	824 763	895 424
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	824 763	895 424

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Resursbank		1 649 153	1 600 892
Swedbank		40 831	18 913
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 689 984	1 619 804

Not 14	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>
Swedbank	1,1%	2024-04-25	1 415 000	200 000
Swedbank	4,59%	2024-04-28	4 260 000	240 000
Swedbank	0,64%	2025-03-25	6 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 600 000	200 000
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	4,43%	2025-10-24	13 500 000	0
			44 775 000	640 000

Långfristig del	38 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 675 000
Kortfristig del	5 875 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	640 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	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>
Swedbank	1,1%	2024-04-25	1 415 000	200 000
Swedbank	4,59%	2024-04-28	4 260 000	240 000
Swedbank	0,64%	2025-03-25	6 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 600 000	200 000
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	4,43%	2025-10-24	13 500 000	0
			44 775 000	640 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 675 000
Kortfristig del	5 875 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	2 400	2 400
	Momsskuld	5 572	5 603
	Källskatt	46 305	24 360
	Inre fond	1 345 164	1 468 248
	Övriga kortfristiga skulder	5 180	5 128
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 404 621	1 505 739
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 128 114	1 065 857
	Upplupna räntekostnader	155 339	18 964
	Övriga upplupna kostnader	439 456	951 614
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 722 909	2 036 435

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 Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta 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 Arenberga i Märsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monika Damgaard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIOTT BOGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:49:31



TOM REHNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:03:29



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:28:47



FELIX ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:28:54



FELIX LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:50:41



MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:09:02



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:47:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:08:19



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:48:07



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.