



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 716421-2834 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörskarven 1	1992-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 892
Totalt 106 objekt		6 892

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 26 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Nilsson	Ordförande	2022-05-18	
Ulf Berggren	Ledamot	2020-06-15	
Johan Lengström	Ledamot	2021-05-19	
Stefan Dennevi	Ledamot	2021-11-29	
Ann-Christin Carlsson	Ledamot	2022-05-18	
Miklos Molnar	Ledamot	2020-06-15	
Jessica Magnusson	Suppleant	2020-06-15	
Carl Lilja	Suppleant	2022-05-18	2023-05-23
Peter Henningsson	Suppleant	2023-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Berggren och Miklos Molnar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Berggren, Robert Nilsson och Miklos Molnar.

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

Valberedning har varit: Kasper Ramsell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. På extrastämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % 2023-01-01.

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.

Brf Astrakans Verksamhetsberättelse för år 2023

- Utbyte av 8 st ventilationsaggregat i punkthusen
- Takbesiktning
- Utbyte av 6 skadadestolpar i caportar
- OVK i punkthus och radhus
- Utbyte av nya lägenhetsnummer i punkthusen
- Kontroll av olovliga andrahandsuthyrningar
- Ommålning/renovering av trapphus 39 och 41
- Byte av leverantör av trädgårdsleverantör
- Radonmätning i punkthus och radhus
- Besiktning av skyddsrum av MSB och åtgärd av brister

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	341	399	367	395	388
Skuldsättning, kr/kvm	8 795	8 978	9 325	9 509	9 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 795	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	158	146	148	138	0
Årsavgifter, kr/kvm	970	882	882	882	882
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	999	910	919	897	0
Nettoomsättning, tkr	6 827	6 251	6 323	6 169	6 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	-365	230	-272	122	35
Soliditet, %	25	25	24	24	24

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).

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 visas 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre reparationskostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 341 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

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	13 350 020	0	0	13 350 020
Underhållsfond, kr	5 506 456	0	-333 416	5 173 040
S:a bundet eget kapital, kr	18 856 476	0	-333 416	18 523 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 039 278	229 892	333 416	2 602 586
Årets resultat, kr	229 892	-229 892	-364 938	-364 938
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 269 170	0	-31 522	2 237 648
S:a eget kapital, kr	21 125 646	0	-364 938	20 760 708

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 377 416 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	2 602 586
Årets resultat, kr	-364 938
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	578 941
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 316 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 316 589

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	6 826 505	6 217 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 384	33 654
Summa Rörelseintäkter		6 886 889	6 251 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 954 156	-3 062 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 126	-129 211
Personalkostnader	Not 6	-130 000	-123 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 137 022	-2 141 094
Summa Rörelsekostnader		-6 441 304	-5 456 993
Rörelseresultat		445 585	794 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 925	18 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-878 448	-583 197
Summa Finansiella poster		-810 523	-564 606
Resultat efter finansiella poster		-364 938	229 892
Resultat före skatt		-364 938	229 892
Årets resultat		-364 938	229 892

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	77 102 870	79 239 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	889 808	409 213
Summa Materiella anläggningstillgångar		77 992 678	79 649 104

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa Anläggningstillgångar

77 996 178 **79 652 604**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 344	847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 939 170	1 627 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	132 933	228 054
Summa Kortfristiga fordringar		2 088 446	1 856 424

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 613 202	2 546 369
Summa Kassa och bank		2 613 202	2 546 369

Summa Omsättningstillgångar

4 701 649 **4 402 793**

Summa Tillgångar

82 697 827 **84 055 397**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll	5 173 040	5 506 456
Summa Bundet eget kapital	18 523 060	18 856 476

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 602 586	2 039 278
Årets resultat	-364 938	229 892
Summa Fritt eget kapital	2 237 648	2 269 170

Summa Eget kapital**20 760 708** **21 125 646****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 669 485	45 111 885
Summa Långfristiga skulder		41 669 485	45 111 885

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 942 400	16 767 500
Leverantörsskulder		227 329	131 468
Skatteskulder		21 453	14 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	82	34 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 076 369	870 658
Summa Kortfristiga skulder		20 267 633	17 817 866

Summa Skulder**61 937 118** **62 929 751****Summa Eget kapital och skulder****82 697 827** **84 055 397**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 585	794 498
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 137 022	2 141 094
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 137 022	2 141 094
Erhållen ränta	67 925	18 591
Erlagd ränta	-854 968	-640 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 795 564	2 313 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	57 304	-69 198
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	251 388	-125 780
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	308 692	-194 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 104 256	2 118 743
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-480 595	-409 213
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-480 595	-409 213
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 267 500	-2 388 360
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 267 500	-2 388 360
Årets kassaflöde	356 161	-678 830
Likvida medel vid årets början	4 169 398	4 848 227
Likvida medel vid årets slut	4 525 558	4 169 398

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 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 25 695 tkr

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.

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	6 687 444	6 079 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	87 529	87 526
	Hyror övrigt	52 800	58 600
	Övriga primära intäkter	23 731	17 649
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 851 505	6 243 287
	Avgifts- och hyresbortfall	-25 000	-25 450
	<i>Summa</i>	-25 000	-25 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 826 505	6 217 837
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 611	0
	Övriga sekundära intäkter	53 773	33 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60 384	33 654
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-547 573	-459 784
	Snö och halk-bekämpning	-215 422	-151 330
	Reparationer	-712 474	-204 578
	Planerat underhåll	-578 941	-377 416
	Försäkringsskador	-12 568	-68 972
	Ei	-200 133	-167 993
	Uppvärmning	-610 193	-572 902
	Vatten	-279 111	-268 279
	Sophämtning	-144 573	-143 780
	Fastighetsförsäkring	-133 419	-159 036
	Kabel-TV och bredband	-104 235	-104 203
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 732	-121 272
	Förvaltningsavtalskostnader	-288 782	-263 168
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 954 156	-3 062 711

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-35 910	-6 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 867	-15 177
	Administrationskostnader	-57 350	-26 736
	Extern revision	-12 875	-11 125
	Medlemsavgifter	-28 280	-26 935
	Föreningsverksamhet	-16 485	-13 980
	Övriga förvaltningskostnader	-55 359	-29 258
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-220 126	-129 211
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-100 000	-100 007
	Sociala avgifter	-30 000	-23 970
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 000	-123 977
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	797	1 420
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	67 127	17 171
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 925	18 591
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	-877 842	-580 356
	Övriga räntekostnader	-606	-2 841
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-878 448	-583 197

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 037 036	100 037 036
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 246 256	2 246 256
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	102 283 292	102 283 292
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 043 401	-20 906 379
	Årets avskrivningar	-2 137 022	-2 137 022
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 180 422	-23 043 401
	Utgående redovisat värde	77 102 870	79 239 891
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	279 000	279 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	149 279 000	149 279 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 175 000	85 175 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	85 175 000	85 175 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	280 864	280 864
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	280 864	280 864
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-280 864	-276 792
	Årets avskrivningar	0	-4 072
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-280 864	-280 864
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	409 213	0
	Årets investeringar	480 595	409 213
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	889 808	409 213

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 912 356	1 623 029
Skattekonto	26 814	4 494
Summa Övriga fordringar	1 939 170	1 627 523

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 933	228 054
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 933	228 054

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	2 613 202	2 546 369
Summa Kassa och bank	2 613 202	2 546 369

Not 16	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	0,72%	2025-11-19	14 100 992	50 000
Nordea	1,13%	2024-12-18	18 049 900	375 000
SBAB	3,69%	2025-11-17	15 500 000	375 000
Swedbank	3,53%	2026-11-25	12 960 993	467 500
			60 611 885	1 267 500

Långfristig del	41 669 485
Nästa års amortering av långfristig skuld	892 500
Lån som ska konverteras inom ett år	18 049 900
Kortfristig del	18 942 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 267 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 070 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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	0,72%	2025-11-19	14 100 992	50 000
Nordea	1,13%	2024-12-18	18 049 900	375 000
SBAB	3,69%	2025-11-17	15 500 000	375 000
Swedbank	3,53%	2026-11-25	12 960 993	467 500
			60 611 885	1 267 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	892 500
Lån som ska konverteras inom ett år	18 049 900
Kortfristig del	18 942 400

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	33 949
Övriga kortfristiga skulder	82	291
<i>Summa Övriga skulder</i>	82	34 240

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	582 689	566 501
Upplupna räntekostnader	86 701	63 221
Övriga upplupna kostnader	406 979	240 936
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 076 369	870 658

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 Astrakan i Sollentuna, org.nr. 716421-2834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcelo Mellado
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:50:27



MIKLOS MOLNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:06:37



STEFAN DENNEVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:47:34



ULF BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:02:21



ANN-CHRISTIN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:32:18



JOHAN LENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:32:22



MARCELO MELLADO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:41:42



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:08:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Astrakan i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCELO MELLADO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:43:48



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:08:54



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.