

2023
ÅRSREDOVISNING
HSB Brf 114 Solhem i Bålsta



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice I Uppland AB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 717000-1007 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 27:1	1963-01-01	1963 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	40
9	garageplatser	108
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 571
14	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 719

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Bålsta S:16	Samfällighet		2,09	Vägar
Håbo Bålsta S:2	Samfällighet		0,30	Vägar
Håbo Bålsta S:13	Samfällighet		0,1250	Vägmark
Håbo Bålsta S:14	Samfällighet		0,1250	Vägmark
Håbo Bålsta S:7	Samfällighet		0,128	Vägmark

Totalt 5 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jan Turfors	Ordförande
Peter Bergström	Ledamot
Morgan Larsson	Ledamot
Maria Granath	Suppleant
Richard Landt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Turfors, Peter Bergström, Maria Granath och Richard Landt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Larsson, Jan Turfors och Peter Bergström.

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

Valberedning har varit: Vakant.

Kenneth Fröberg från HSB Uppsala är förvaltare hos föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB, Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB, Utvändig fastighetsskötsel
BM Control, Invändig fastighetsskötsel
Såldax, Lokalvård

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en 30-årig aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-30.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 17 622 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 120 610 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr. Underskottet beror på ökade driftskostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 674 150 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 560 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

2023-05-25 så antog styrelsen skede 2 Projektering i "anbud avseende konsulttjänster i samband med stambyte" från Bjerking.

Skede 1, Inventering och åtgärdsförslag utfördes 2022. Jobbet har senare utökats med projektering av att göra om uthyrd kontorslokal till bostadslägenhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 - Relining stammar

2016 - Nya entrétag portarna + belysning

2017 - Byte låssystem

2019 - Byte tvättstugedörr + bokningssystem tvättstuga

2020 - Filmning/Spolning avloppsledningar

2021 - Installerat 12 st laddstationer utomhus och 9 st laddboxar i garagen

2022 - Kommunen gjorde en omläggning av vatten- och avloppsledningar längs med Kanalvägen och Bålstavägen. De byggde en temporär väg från garagen till Bålstavägen. Det är återställt med ny gräsmatta, nytt staket och nyasfalterade P-platser (nr. 13 och 14).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årsavgiften höjs med 10 % från januari 2024.

Utvändig rengöring av balkonger ska ske i vår, utförare är Recover AB.

Föreningen ska ordna med utrymme för insamling av pappers, plast, glas och metall förpackningar samt tidningar. Skall vara klart till 2027-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	62	122	96	131	104
Energikostnad, kr/kvm	229	228	219	187	187
Årsavgifter, kr/kvm	836	812	812	812	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	814	790	785	780	764
Nettoomsättning, tkr	1 389	1 358	1 349	1 339	1 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	3	-61	33	-5
Soliditet, %	85	87	87	87	87

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 980	0	0	104 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 518 203	0	155 947	3 674 150
S:a bundet eget kapital, kr	3 623 183	0	155 947	3 779 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-949 984	2 943	-155 947	-1 102 988
Årets resultat, kr	2 943	-2 943	-17 622	-17 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-947 041	0	-173 569	-1 120 610
S:a eget kapital, kr	2 676 142	0	-17 622	2 658 520

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 053 kr.
(199 000-43 053= 155 947)

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 102 988
Årets resultat, kr	-17 622
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 120 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-560 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 680 610

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 388 780	1 357 994
Övriga rörelseintäkter	3	10 053	0
Summa rörelseintäkter		1 398 833	1 357 994
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 129 288	-1 122 613
Övriga externa kostnader	5	-105 380	-19 244
Personalkostnader och arvoden	6	-59 349	-68 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 480	-145 610
Summa rörelsekostnader		-1 417 497	-1 355 837
Rörelseresultat		-18 664	2 157
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 101	786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59	0
Summa finansiella poster		1 042	786
Resultat efter finansiella poster		-17 622	2 943
Resultat före skatt		-17 622	2 943
Årets resultat		-17 622	2 943

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 837 711	1 917 525
Inventarier, verktyg och installationer	9	129 216	172 882
Summa materiella anläggningstillgångar		1 966 927	2 090 407
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 967 427	2 090 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	3 865
Övriga fordringar	11	1 141 267	946 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 031	49 998
Summa kortfristiga fordringar		1 171 298	999 875
Summa omsättningstillgångar		1 171 298	999 875
SUMMA TILLGÅNGAR		3 138 725	3 090 782

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 980	104 980
Fond för yttre underhåll		3 674 150	3 518 203
Summa bundet eget kapital		3 779 130	3 623 183
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 102 988	-949 984
Årets resultat		-17 622	2 943
Summa ansamlad förlust		-1 120 610	-947 041
Summa eget kapital		2 658 520	2 676 142
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 617	104 750
Skatteskulder		6 861	4 688
Övriga skulder	13	103 455	102 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	275 272	203 006
Summa kortfristiga skulder		480 205	414 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 138 725	3 090 782

Kassaflödesanalys

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

Löpande verksamhet

Årets resultat

-17 622

2 943

El-stöd

-10 053

0

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

123 480

145 610

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

95 805

148 553

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar

3 594

-25 395

Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)

65 565

-10 384

Kassaflöde från löpande verksamhet

164 964

112 774

Investeringsverksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

0

0

Finansieringsverksamheten**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

0

0

Årets kassaflöde

164 964

112 774

Likvida medel vid årets början

942 569

829 796

Likvida medel vid årets slut1 129 589942 569

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 39 år. Övriga ombyggnader skrivs av enligt raka avskrivningsplaner med kvarstående avskrivningstid på mellan 18 och 19 år.

Inventarier i form av laddstolpar skrivs av linjärt med 20 % per år, där det återstår 7 år.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har inga upptagna lån, men har fastighetsinteckningar till ett totalt belopp på 4 677 100 kr som pant i eget förvar.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheteten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 530 271 kr. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 313 688	1 275 408
Avsättning till inre fond	-5 724	-5 724
Hysesintäkter lokaler	22 800	20 568
Hysesintäkter garage	27 690	27 560
Hysesintäkter p-platser	22 800	22 600
Överlåtelseavgift	2 626	2 416
Pantförskrivningsavgift	525	2 870
Övriga intäkter*	4 375	12 296
Summa nettoomsättning	1 388 780	1 357 994

* Under övriga intäkter ingår avgifter för andrahandsuthyrning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	10 053	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 053	0

*Elstöd.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	125 808	194 427
Serviceavtal	92 050	3 155
Entreprenadstäd	48 000	47 938
Besiktningkostnader	0	27 500
Snörenhållning	26 025	13 426
Förbrukningsmaterial	6 653	2 724
Reparationer	65 589	62 096
Elavgifter	45 286	62 132
Uppvärmning	238 537	205 904
Vatten och avlopp	109 888	90 689
Sophämtning	67 041	58 787
Fastighetsförsäkringar	35 337	32 164
Kabel-TV, bredband m.m*	70 956	84 701
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	46 563	44 673
Administrativ förvaltning enligt avtal	55 794	52 251
Vicevärdstjänster enl avtal	85 905	82 859
Övriga externa tjänster, drift	656	5 734
Medlems- och föreningsavgifter	8 400	8 400
Övriga driftskostnader	800	0
Summa driftkostnader	1 129 288	1 079 560
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll övrig utrustning	0	43 053
Summa underhållskostnader	0	43 053
Summa fastighets- och driftkostnader	1 129 288	1 122 613
* Telefonkostnaderna 2022 har delvis bokats på bredband.		

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Telefon och porto*	15 690	3 942
Inkasso**	77 322	2 552
Revisionsarvode extern revisor	12 368	12 750
Summa övriga externa kostnader	105 380	19 244

*Telefonkostnaderna 2022 har delvis bokats på
Datakommunikation.

** I posten finns konsultkostnader från Bjerking AB på 76 129 kr.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 160	51 024
Arvoden föreningsrevisor	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 189	16 346
Summa personalkostnader och arvoden	59 349	68 370

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	969	782
Ränteintäkter från skattekonto	132	4
Räntekostnader	-59	0
Summa finansiella poster	1 042	786

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 633 516	5 633 516
Ingående avskrivning på byggnader	-3 783 391	-3 659 391
Omföring mellan byggnad och inventarier	22 056	0
Årets avskrivningar, byggnader*	-101 870	-124 000
Bokförda värden byggnader	1 770 311	1 850 125
Mark	67 400	67 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 837 711	1 917 525
Taxeringsvärde byggnad	14 784 000	14 784 000
Taxeringsvärde mark	5 982 000	5 982 000

* Inventarier har ingått i avskrivningsunderlaget 2022, men ej från 2023. Dessutom skulle den årliga avskrivningen 2022 ha varit 123 480 inkl. inventarier.

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	216 102	216 102
Ingående avskrivningar på inventarier	-43 220	-21 610
Omföring från byggnad till inventarier	-22 056	0
Årets avskrivning på inventarier	-21 610	-21 610
Utgående redovisat värde	129 216	172 882

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 127 639	942 569
Skattekonto	13 628	3 443
Summa övriga fordringar	1 141 267	946 012

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	12 292	10 783
Kabel-TV avgifter m.m.	17 739	5 462
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	33 753
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	30 031	49 998

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	101 775	100 516
Övriga kortfristiga skulder	1 680	1 680
Summa övriga skulder	103 455	102 196

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	61 029	36 416
Arbetsgivaravgifter	19 175	11 442
Reparationskostnader	2 409	1 238
Kostnader för förvaltningsavtal	0	1 202
Arvode revision	13 368	12 125
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	17 325	4 425
Elavgifter	4 206	8 432
Uppvärmningskostnader	35 786	30 670
Sophämningskostnader	2 842	498
Förutbetalda hyror och avgifter	119 132	96 558
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	275 272	203 006

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

Jan Turfors

Peter Bergström

Morgan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Kent Lundqvist
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 114 Solhem i Bålsta, org.nr. 717000-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 114 Solhem i Bålsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Bålsta

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Lundqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN THURFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:51:47



PETER BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:41:20



MORGAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:46:34



KENT LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:18:06



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:58:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:16:38



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:59:11



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).