

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE

HSB Bostadsrättsförening
102 Bävern i Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 102 Bävern i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0223 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 13:2	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 349
Totalt 28 objekt		1 349

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 11 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mona Granath	Ordförande
Henrik Hemlin	Ledamot
Anna Liljebblad	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Fredrik Molin	Ledamot
Henrik Skansfelt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Mona Granath, Henrik Hemlin, Anna Liljebblad, Tomas Karlsson, Fredrik Molin och Henrik Skansfelt.



Under 2024 tillkommer Mikael Lundberg som HSB-Ledamot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Granath, Anna Liljebblad, Tomas Karlsson och Henrik Skansfelt.

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

Valberedning har varit: Fredrik Molin (sammankallande) och Tomas Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Medlemmarna har gemensam höststädning i området.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB- Ekonomisk förvaltning

EFTAB- Fastighetsskötsel

Företag och hemkänsla- Städ

Eon- Elavtal, el och nät

Ena Energi- Fjärrvärme

Vafab- Avfallshantering

Protector Forsikring ASA- Fastighetsförsäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. En extrastämma hölls 2023-11-06 för att välja ny ordförande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +22% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i början av 2022.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 192 013 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 217 073 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 143 595 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 680 073 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 143 595 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Upplysning vid förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen ta nytt banklån alternativt höja årsavgifterna.

Under 2023 har följande planerat underhåll gjorts, se not 3:

Föreningen har byggt ut antalet parkeringsplatser till totalt 12 stycken. (143 595 kr)

Den vattenläcka som varit i en lägenhet är nu åtgärdad.

Under nästkommande år:

En installation av motorvärmastolpar har gjorts i början av 2024.

Under året planeras också genomförandet av en stamreovering till en kostnad på ca 7 000 000 kr. Arbetet kommer finansieras med lån.

Inget övrigt underhåll planeras på grund av stamreoveringens omfattande kostnad.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

1987-1988: Stambyte och genomgripande reovering skedde.

2007: Isolerades grunden utvändigt och 2013 revs de gamla balkongerna och nya monterades upp.

2014: Tork- och mangelrummen reoverades.

2015: Fönsterbleck, vindskivor samt vissa dörrar målades om.

2015: OVK-besiktning skedde.

2016: Renoverades källarhallen.

2019: OVK-besiktning skedde.

2020: Bytt ut undercentralen med kalkavhärdare.

2021: Genomfört byte av nyckelsystem till ILoq i hela fastigheten.

2022: Postboxar är monterade i trapphusen, reovering av vicevärdtrummet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	198	192	242	204
Skuldsättning, kr/kvm	3 875	3 947	4 018	4 139	4 211
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	364	293	272	291	249
Årsavgifter, kr/kvm	985	985	966	966	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	94	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	1 005	1 028	1 329	1 312
Nettoomsättning, tkr	1 363	1 356	1 330	1 329	1 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-192	69	-133	-301	84
Soliditet, %	23	25	24	25	28

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	236 825	0	0	236 825
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 254 073	0	426 000	3 680 073
S:a bundet eget kapital, kr	3 490 898	0	426 000	3 916 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 668 474	69 414	-426 000	-2 025 060
Årets resultat, kr	69 414	-69 414	-192 013	-192 013
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 599 060	0	-618 013	-2 217 073
S:a eget kapital, kr	1 891 838	0	-192 013	1 699 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 426 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 025 060
Årets resultat, kr	-192 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 217 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 595
Balanseras i ny räkning, kr	-2 433 478

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	1 363 477	1 355 691
Summa rörelseintäkter		1 363 477	1 355 691
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 125 543	-874 927
Övriga externa kostnader	4	-25 010	-10 000
Personalkostnader och arvoden	5	-107 605	-113 455
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 106	-197 106
Summa rörelsekostnader		-1 455 264	-1 195 488
Rörelseresultat		-91 787	160 203
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 935	1 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 161	-91 997
Summa finansiella poster		-100 226	-90 789
Resultat efter finansiella poster		-192 013	69 414
Resultat före skatt		-192 013	69 414
Årets resultat		-192 013	69 414

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 010 203	6 198 675
Inventarier, verktyg och installationer	8	25 901	34 535
Summa materiella anläggningstillgångar		6 036 104	6 233 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 036 604	6 233 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	630 714	1 322 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 403	40 015
Summa kortfristiga fordringar		674 117	1 362 555
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	600 000	0
Summa kassa och bank		600 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 274 117	1 362 555
SUMMA TILLGÅNGAR		7 310 721	7 596 265

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 825	236 825
Fond för yttre underhåll		3 680 073	3 254 073
Summa bundet eget kapital		3 916 898	3 490 898
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 025 060	-1 668 474
Årets resultat		-192 013	69 414
Summa ansamlad förlust		-2 217 073	-1 599 060
Summa eget kapital		1 699 825	1 891 838
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 131 060	5 227 488
Summa långfristiga skulder		5 131 060	5 227 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	96 428	96 428
Leverantörsskulder		64 266	79 512
Skatteskulder		5 698	4 021
Övriga skulder	14	48 493	46 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 951	250 728
Summa kortfristiga skulder		479 836	476 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 310 721	7 596 265

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-192 013	69 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 106	197 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 093	266 520
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 496	-5 075
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	2 897	69 422
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 494	330 867
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-43 169
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-96 428	-96 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 428	-96 428
Årets kassaflöde	-91 934	191 270
Likvida medel vid årets början	1 316 642	1 125 372
Likvida medel vid årets slut	<u>1 224 708</u>	<u>1 316 642</u>

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskontot och den bundna placeringen 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

Byggnaden är helt avskriven och avskrivningarna för ombyggnationen sker enligt en linjär avskrivningsplan med 1,5 %, varav det återstår 32 år.

Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.

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 4 593 597 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 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 328 664	1 328 664
Hysesintäkter p-platser	23 400	17 800
Överlåtelseavgift	6 565	3 624
Pantförskrivningsavgift	3 096	2 379
Avgift andrahandsuthyrning	1 752	3 224
Summa nettoomsättning	1 363 477	1 355 691

Not 3 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	61 005	82 173
Serviceavtal	1 695	7 487
Entreprenadstäd	39 790	39 628
Besiktningkostnader OVK	0	1 693
Snörenhållning	26 574	38 603
Förbrukningsmaterial	2 127	17 245
Reparationer	110 984	45 011
Elavgifter	115 554	48 980
Uppvärmning	218 586	200 387
Vatten och avlopp	157 548	146 179
Sophämtning	56 092	53 465
Fastighetsförsäkringar	27 421	22 662
Kabel-TV, bredband m.m	52 464	52 464
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 492	42 532
Administrativ förvaltning enligt avtal	46 210	43 275
Övriga externa tjänster, drift	5 418	18 372
Studie- och fritidsverksamhet, kostnader för stämma	3 314	4 471
Medlems- och föreningsavgifter	8 700	8 700
Övriga driftskostnader	3 974	1 600
Summa driftkostnader	<u>981 948</u>	<u>874 927</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	143 595	0
Summa underhållskostnader	<u>143 595</u>	<u>0</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	1 125 543	874 927

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 043	0
Konsultarvoden	1 217	0
Revisionsarvode extern revisor	12 750	10 000
Summa övriga externa kostnader	<u>25 010</u>	<u>10 000</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	75 678	80 178
Arvoden föreningsrevisor	2 415	3 000
Arvode valberedning	3 846	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 666	27 277
Summa personalkostnader och arvoden	107 605	113 455

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 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.	1 166	1 202
Ränteintäkter från placeringar	647	0
Ränteintäkter från skattekonto	122	6
Räntekostnader	-102 161	-91 997
Summa finansiella poster	-100 226	-90 789

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 469 928	11 469 928
Ingående avskrivning på byggnader	-5 286 465	-5 097 993
Årets avskrivningar, byggnader	-188 472	-188 472
Bokförda värden byggnader	5 994 991	6 183 463
Mark	15 212	15 212
Utgående redovisat värde byggnader och mark	6 010 203	6 198 675
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	43 169	0
Årets anskaffning	0	43 169
Ingående avskrivningar på inventarier	-8 634	0
Årets avskrivning på inventarier	-8 634	-8 634
Utgående redovisat värde	25 901	34 535

Not 9 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 10 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	624 708	1 316 642
Skattekonto	6 006	5 898
Summa övriga fordringar	630 714	1 322 540

Not 11 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	30 162	27 421
Kabel-TV avgifter m.m.	12 594	12 594
Övrigt upplupet och förutbetalt*	647	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	43 403	40 015

*Intäkt bunden placering.

Not 12 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bank, bunden placering i Handelsbanken	600 000	0
Summa kassa och bank	600 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	5 227 488	5 323 916
Summa långfristiga skulder	5 227 488	5 323 916
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 276 600	9 276 600
Summa ställda säkerheter	9 276 600	9 276 600

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,110	2026-09-30	628 250
Stadshypotek	1,680	2026-03-01	3 951 605
Stadshypotek	4,240	2027-10-30	647 633
Summa			<u>5 227 488</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-96 428
Totalt			<u>5 131 060</u>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år: 4 745 348

Not 14 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	18 689	18 689
Källskatt för arvoden och personallöner	14 459	13 159
Avräkning sociala avgifter	12 325	11 382
Övriga kortfristiga skulder	3 020	3 020
Summa övriga skulder	48 493	46 250

Not 15 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	56 979	59 641
Arbetsgivaravgifter	17 903	18 739
Reparationskostnader	1 363	0
Arvode revision	9 509	9 259
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	11 353	6 256
Elavgifter	4 646	13 082
Uppvärmningskostnader	27 386	27 028
Sophämningskostnader	1 363	0
Förutbetalda hyror och avgifter	126 889	106 563
Upplupna räntekostnader	7 560	10 160
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	264 951	250 728

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-_____

Mona Granath

Henrik Hemlin

Anna Liljeblad

Tomas Karlsson

Fredrik Molin

Henrik Skansfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Sofia Fagerström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 102 Bävren i Enköping, org.nr. 717000-0223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 102 Bävren i Enköping 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 102 Båvern i Enköping 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.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Fagerström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 102 Bävren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:13:25



HENRIK SKANSFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:42:20



FREDRIK MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:08:05



ANNA LILJEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:21:58



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:26:57



HENRIK HEMLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:20:39



MIKAEL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:26:01



SOFIA FAGERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:26:05



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:20:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 102 Bävren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA FAGERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:24:34



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:21:33

