



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Alboda i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alboda i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 716422-0498 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14. Föreningen har tagit beslut om nya stadgar som registrerades 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinkärnan 1	1992-10-26	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring men kommer att tas bort fr.om. 2024-01-01. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3117
3	lokaler (separata byggnader)	114
Totalt 40 objekt		3231

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 19 st 3 rok, 6 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Vinkärnan GA:1	G:A		12 / 21	Väg och lyktstolpar

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Antblad	Ordförande	2023-05-27	
Christian Antblad	Ledamot	2022-06-01	
Adam Löfgren	Ordförande	2021-09-14	2023-05-27
Adam Löfgren	Ledamot	2018-06-18	
Annika Karlsson	Ledamot	2022-06-01	
Christer Jonsson	Ledamot	2022-06-01	
Mikael Beinerfelt	Ledamot	2023-05-27	
Anna Pettersson Wiklund	Ledamot	2019-06-27	
Michael Sanaksenaho	Ledamot	2022-06-29	
Hamid Akbari	Suppleant	2021-05-28	
Franco Niroomand	Suppleant	2020-05-27	2023-05-27
Carolina Lenti	Suppleant	2023-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christian Antblad, Christer Jonsson, Michael Sanaksenaho och suppleant är Hamid Akbari samt Carolina Lenti.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Karlsson, Christer Jonsson, Mikael Beinerfelt, Christian Antblad, Adam Löfgren och Michael Sanaksenaho.

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

Valberedning har varit: Anita Karlsson (sammankallande) och Ulrika Witte, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% under året .

Föreningen har en 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 2022-05-05.

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen utöver löpande underhåll genomfört planerade underhållsåtgärder. Åtgärderna inom området rör bl a stamspolning, radonmätning, borttagning av gammal lekutrustning samt reparation av asfalt .

På grund av föreningens ökade kostnader görs en avgiftshöjning på 10 % från den 1 januari 2024. Från samma datum tas även det gemensamma bostadsrättstillägget bort från föreningens försäkring. Alla medlemmar har fått information om att de

själva måste teckna en sådan försäkring.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Stamspolning, reparation av asfalt samt radonmätning på kommunens uppmaning.
2020	Byte av altandörrar och byte av värmeväxlare i undercentralen.
2019	Byte av lägenhetsfläktar, styrsystem i undercentralen samt installation av innetempgivare. Installation av infrastruktur för elbilsladdning vid carportar.
2018	Stamspolning och byte av mjukfogar.
2017	Ommålning av föreningens fasader.
2016	Taktvätt av yttertak och byte av tillhörande nockskydd + ny torktumlare och torkskåp i en av de två tvättstugorna.
2015	Ny tvättmaskin till en av föreningens tvättstugor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Uppfräschning av gästrum.
2025	OVK samt rengöring ventilation.
2026	Inga planerade åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	113	167	254	164
Skuldsättning, kr/kvm	5 993	6 087	6 179	6 272	6 365
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 215	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	253	238	223	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	904	861	861	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	951	837	840	878	0
Nettoomsättning, tkr	2 863	2 697	2 709	2 832	2 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	112	-403	346	-466
Soliditet, %	47	46	46	45	46

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

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

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

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

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

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 140 004	0	0	2 140 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	11 999 996	0	0	11 999 996
Underhållsfond, kr	2 612 542	0	224 620	2 837 162
S:a bundet eget kapital, kr	16 752 542	0	224 620	16 977 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	667 108	112 059	-224 620	554 547
Årets resultat, kr	112 059	-112 059	175 826	175 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	779 167	0	-48 794	730 373
S:a eget kapital, kr	17 531 709	0	175 826	17 707 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 700 kr samt ianspråktagande skett med 14 080 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	554 547
Årets resultat, kr	175 826
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	730 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-938 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 810
Balanseras i ny räkning, kr	-68 817

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	2 863 493	2 694 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 873	1 738
Summa Rörelseintäkter		2 962 366	2 696 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 134 122	-1 925 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 442	-95 220
Personalkostnader	Not 6	-96 122	-97 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 732	-239 732
Summa Rörelsekostnader		-2 586 418	-2 358 029
Rörelseresultat		375 947	338 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 424	7 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-228 546	-233 875
Summa Finansiella poster		-200 122	-226 541
Resultat efter finansiella poster		175 826	112 059
Resultat före skatt		175 826	112 059
Årets resultat		175 826	112 059

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 35 528 749 35 768 481

*Summa Materiella anläggningstillgångar***35 528 749 35 768 481****Summa Anläggningstillgångar****35 528 749 35 768 481**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 4 120

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 216 876 950 467

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 186 874 140 110

*Summa Kortfristiga fordringar***1 403 750 1 094 697**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 080 312 1 020 510

*Summa Kassa och bank***1 080 312 1 020 510****Summa Omsättningstillgångar****2 484 062 2 115 207****Summa Tillgångar****38 012 811 37 883 688**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 140 000	14 140 000
Fond för yttre underhåll	2 837 162	2 612 542
Summa Bundet eget kapital	16 977 162	16 752 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	554 547	667 108
Årets resultat	175 826	112 059
Summa Fritt eget kapital	730 373	779 167

Summa Eget kapital

17 707 535 **17 531 709**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 864 726	19 364 726
Summa Långfristiga skulder		12 864 726	19 364 726

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 500 000	300 000
Leverantörsskulder		300 755	1 208
Skatteskulder		44 053	31 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	595 742	655 026
Summa Kortfristiga skulder		7 440 550	987 253

Summa Skulder

20 305 276 **20 351 979**

Summa Eget kapital och skulder

38 012 811 **37 883 688**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 375 947 338 600

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 239 732 239 732

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **239 732 239 732**

Erhållen ränta 28 424 7 334

Erlagd ränta -229 351 -234 679

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

414 753 350 988

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -62 880 -72 701

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 254 102 87 030

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **191 222 14 329**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

605 975 365 317

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-300 000 -300 000**

Årets kassaflöde

305 975 65 317

Likvida medel vid årets början **1 958 158 1 892 841**

Likvida medel vid årets slut **2 264 133 1 958 158**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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 11 619 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	2 818 344	2 684 136
	Hyror förbrukningsbaserad	30 240	0
	Övriga primära intäkter	14 908	10 756
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 863 493	2 694 892
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 863 493	2 694 892

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	46 883	0
	Övriga sekundära intäkter	51 990	1 738
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	98 873	1 738
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-125 066	-154 167
	Snö och halk-bekämpning	-181 223	-204 991
	Reparationer	-104 220	-125 536
	Planerat underhåll	-138 810	-14 080
	Försäkringsskador	-89 876	0
	EI	-138 986	-155 097
	Uppvärmning	-513 733	-473 770
	Vatten	-135 463	-139 849
	Sophämtning	-120 940	-115 937
	Fastighetsförsäkring	-76 934	-67 518
	Kabel-TV och bredband	-33 935	-31 324
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-343 619	-328 338
	Förvaltningsavtalskostnader	-120 267	-114 720
	Övriga driftkostnader	-11 050	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 134 122	-1 925 326
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 868	-12 749
	Administrationskostnader	-7 627	-16 514
	Extern revision	-12 250	-11 125
	Medlemsavgifter	-17 620	-16 070
	Föreningsverksamhet	-6 250	-198
	Övriga förvaltningskostnader	-34 827	-38 564
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 442	-95 220
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-75 450	-74 350
	Sociala avgifter	-19 672	-22 401
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 122	-97 751

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	388	492
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 036	6 843
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 424	7 334
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	-227 425	-232 014
	Övriga räntekostnader	-1 121	-1 861
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-228 546	-233 875
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 860 490	23 860 490
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 747 500	18 747 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 607 990	42 607 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 839 509	-6 599 777
	Årets avskrivningar	-239 732	-239 732
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 079 241	-6 839 509
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 528 749	35 768 481
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 678 000	40 678 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 950 000	49 950 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	90 628 000	90 628 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 808 000	42 808 000
	Varav i eget förvar	-17 539 000	-17 539 000
	<i>Summa</i>	25 269 000	25 269 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 183 821	937 648
	Skattekonto	33 055	12 819
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 216 876	950 467

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 874	140 110
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 874	140 110

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

Kassa och bank

SBAB	1 080 312	1 020 510
Summa Kassa och bank	1 080 312	1 020 510

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,96%	2025-05-09	2 000 000	0
Swedbank	1,53%	2028-08-25	4 964 726	300 000
Swedbank	1,19%	2026-08-25	6 200 000	0
Swedbank	0,91%	2024-08-25	6 200 000	0
			19 364 726	300 000

Långfristig del	12 864 726
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 200 000
Kortfristig del	6 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,96%	2025-05-09	2 000 000	0
Swedbank	1,53%	2028-08-25	4 964 726	300 000
Swedbank	1,19%	2026-08-25	6 200 000	0
Swedbank	0,91%	2024-08-25	6 200 000	0
			19 364 726	300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 200 000
Kortfristig del	6 500 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 080	221 465
	Upplupna räntekostnader	36 237	37 042
	Övriga upplupna kostnader	308 425	396 518
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	595 742	655 025

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 Alboda i Sollentuna, org.nr. 716422-0498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alboda 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 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 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 Alboda 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.

Sollentuna

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Mårtensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTIAN ANTBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:28:12



MIKAEL BEINERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:43:59



ANNA PETERSSON WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:42:39



ANNIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 09:26:28



CHRISTER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 17:11:38



ADAM LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:23:03



MICHAEL SANAKSENAHO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:32:56



OLA MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:49:31



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:46:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLA MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:56:04



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:47:36



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.