

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
128 Astrakanen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 716422-3427 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:621	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners]. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	övriga lokaler	639
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 313
1	lokaler (hyresrätt)	57
55	garageplatser	987
48	p-platser	0
Totalt 188 objekt		7 996

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 1,5 rok, 1 st 2 rokv (2 rum och kokvrå), 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 19 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Ahlqvist	Ordförande
Sven Roos	Ledamot
Ann-Christin Bengtsson	Ledamot
Rikard Westerberg	HSB - Ledamot
Åsa Hellström	Ledamot
Mari Johansson	Ledamot
Silja Lamhauge	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Ahlqvist, Mari Johansson, Ann-Christin Bengtsson och Silja Lamhauge.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Roos, Mikael Ahlqvist, Åsa Hellström och Mari Johansson.

Revisorer har varit: Nicole Dahllöf med Lars Lindevall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Sundström (sammankallande), samt Annika Frankl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-06-05.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 36 713 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 307 301 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 226 621 kr.

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 negativt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 11 388 050 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 9 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 226 621 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhåll gjorda under 2024:

Renovering av väggar och golv i båda tvättstugorna
Diverse målningsarbeten, runt hissar, utearmaturer och bänkar
Installerat 25 nya ladd-boxar (50 ladd-platser)
Påbörjat renovering av tak, hus 1 klart.
Garantibesiktning och avslutande åtgärder av ytterdörrar
Utemiljön, Förnyelse och beskärning av buskar och träd
OVK besiktning och åtgärder av ventilation
Cykelrensning
Färdigställande av ett nytt rum för återvinning av förpackningar samt ett nytt cykelrum.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Planerat underhåll/investering 2024 i SEK/kr.
Byte av alla tak - 6.000.000 inkl moms

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	236	282	349	347
Skuldsättning, kr/kvm	3 782	4 182	4 461	4 534	3 858
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 791	4 872	4 953	5 034	5 115
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	238	227	195	220	192
Årsavgifter, kr/kvm	841	787	794	816	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	907	760	599	615	660
Nettoomsättning, tkr	5 713	5 528	5 459	5 527	5 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	-37	761	560	532	572
Soliditet, %	44	44	43	42	41

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre rörelsekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 914 683 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 % from 2025-01-01.

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	7 212 015	0	0	7 212 015
Underhållsfond, kr	11 443 050	0	-55 000	11 388 050
S:a bundet eget kapital, kr	18 655 065	0	-55 000	18 600 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 527 806	761 209	55 000	6 344 015
Årets resultat, kr	761 209	-761 209	-36 713	-36 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 289 015	0	18 287	6 307 302
S:a eget kapital, kr	24 944 080	0	-36 713	24 907 367

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 000 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	6 344 015
Årets resultat, kr	-36 713
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 307 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-9 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	226 621
Balanseras i ny räkning, kr	6 524 923

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 713 380	5 528 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 966	59 768
Summa Rörelseintäkter		5 760 346	5 588 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 887 285	-3 108 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 525	-162 219
Personalkostnader	Not 6	-276 177	-188 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 065	-1 158 818
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-234 373	0
Summa Rörelsekostnader		-5 639 426	-4 617 524
Rörelseresultat		120 920	970 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 675	112 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-317 308	-321 479
Summa Finansiella poster		-157 633	-209 377
Resultat efter finansiella poster		-36 713	761 209
Resultat före skatt		-36 713	761 209
Årets resultat		-36 713	761 209



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	46 985 528	47 260 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	784 182	846 277
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 640 627	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 410 337	48 107 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 410 837	48 107 762

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 320	36 076
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 791 492	2 699 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	159 984	47 822
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 959 796	2 783 738
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 808 997	5 808 997
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 808 997	5 808 997
Summa Omsättningstillgångar		7 768 793	8 592 735
Summa Tillgångar		57 179 630	56 700 498

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll	11 388 050	11 443 050
Summa Bundet eget kapital	18 600 065	18 655 065
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 344 015	5 527 806
Årets resultat	-36 713	761 209
Summa Fritt eget kapital	6 307 301	6 289 015
Summa Eget kapital	24 907 366	24 944 079

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1617 841 579	21 175 173
Summa Långfristiga skulder	17 841 579	21 175 173
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 402 560	9 580 966
Leverantörsskulder	1 281 532	226 006
Skatteskulder	7 925	25 111
Övriga kortfristiga skulder	Not 17110 073	99 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18628 595	649 392
Summa Kortfristiga skulder	14 430 685	10 581 245
Summa Skulder	32 272 264	31 756 418
Summa Eget kapital och skulder	57 179 630	56 700 498



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	120 920	1 298 754
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 162 065	1 158 818
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 162 065	1 158 818
Erhållen ränta	157 924	112 102
Erlagd ränta	-317 308	-321 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 123 601	2 248 195
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-88 990	-23 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 027 846	131 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	938 856	107 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062 456	2 355 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 465 140	-2 042 641
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 465 140	-2 042 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-512 000	-512 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 000	-512 000
Årets kassaflöde	-914 683	-198 887
Likvida medel vid årets början	8 343 636	8 542 522
Likvida medel vid årets slut	7 428 952	8 343 636



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 156 167 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	5 118 468	4 969 440
	Årsavgifter bostad, el	191 291	99 289
	Hyror lokaler	83 988	83 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	285 500	313 700
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	7 200	0
	Övriga primära intäkter	32 333	62 141
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 718 780	5 528 342
	Hyresbortfall	-5 400	0
	<i>Summa</i>	-5 400	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 713 380	5 528 342

* I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	46 966	59 768
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 966	59 768

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel*	-610 676	-480 242
	Snö och halk-bekämpning	-12 100	-20 262
	Reparationer	-401 473	-177 974
	Planerat underhåll	-226 621	-69 000
	El	-605 567	-447 148
	Uppvärmning	-757 781	-753 301
	Vatten	-541 365	-465 683
	Sophämtning	-177 737	-163 286
	Fastighetsförsäkring	-100 659	-92 347
	Kabel-TV och bredband	-3 144	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 290	-160 887
	Förvaltningsavtalskostnader	-285 873	-277 986
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 887 285	-3 108 117

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 669
	Administrationskostnader	-25 673	-10 442
	Extern revision	-12 994	-12 000
	Konsultkostnader	7 125	-89 529
	Medlemsavgifter	-25 200	-25 200
	Föreningsverksamhet	-1 731	-2 899
	Övriga förvaltningskostnader	-21 053	-13 480
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 525	-162 219

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 588	-140 716
	Revisionsarvode	-2 865	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 237
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-61 724	-44 417
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 177	-188 370

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 070 180	-1 054 286
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-91 885	-104 532
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 162 065	-1 158 818
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-234 373	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-234 373	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-317 008	-322 331
	Övriga räntekostnader	-300	852
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-317 308	-321 479
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 278 838	72 115 023
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 426 000	2 426 000
	Årets investeringar	794 723	1 163 816
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 499 562	75 704 838
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 443 853	-27 389 567
	Årets avskrivningar	-1 070 180	-1 054 286
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 514 033	-28 443 853
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 985 528	47 260 986
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 173 000	1 173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 727 000	1 727 000
	<i>Summa</i>	97 900 000	97 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 648 000	64 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	64 648 000	64 648 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 045 315	554 425
	Årets investeringar	0	490 890
	Årets försäljning/utrangering	-126 462	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	918 852	1 045 315
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-199 038	-94 506
	Årets avskrivningar	-91 885	-104 532
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	156 252	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-134 671	-199 038
	<i>Utgående redovisat värde</i>	784 182	846 277
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 640 627	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 640 627	0
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 619 955	2 534 639
	Övriga fordringar	171 537	165 202
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 791 492	2 699 841
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	109 718	0
	Upplupna ränteintäkter	47 950	46 199
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 315	1 622
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	159 984	47 822

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,52%	2027-11-09	9 068 966	0
SBAB	0,93%	2025-05-09	12 246 560	200 000
SBAB	1,1%	2026-03-13	8 928 613	156 000
			30 244 139	356 000

Långfristig del	17 841 579
Nästa års amortering av långfristig skuld	156 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 246 560
Kortfristig del	12 402 560
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	356 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 424 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	81 207	67 521
Inre fond	22 848	22 848
Övriga kortfristiga skulder	6 018	9 401
<i>Summa Övriga skulder</i>	110 073	99 770

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	448 912	415 587
Övriga upplupna kostnader	179 683	233 805
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	628 595	649 392

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.

Bålsta, datum enligt digital signering

Mikael Ahlqvist
Sven Roos
Ann-Christin Bengtsson
Rikard Westerberg
Åsa Hellström
Mari Johansson

Nicole Dahllöf
Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta, org.nr. 716422-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 128 Astrakanen i Bålsta för räkenskapsåret 2024 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 provar 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicole Dahllöf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL AHLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:11:38



ÅSA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:23:22



MARI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:17:13



ANN-CHRISTIN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:05:09



SVEN ALLAN ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:07:08



RIKARD WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:48:27



NICOLE DAHLLÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:33:27



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:39:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICOLE DAHLLÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:30:12



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:40:19



HSB – där möjligheterna bor