



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 203 Boda i Skutskär

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 203 Boda i Skutskär med säte i Uppsala org.nr. 716401-3794 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älvkarleby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tebo 6:11	1986-01-01	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 943
30	garageplatser	360
30	carportar	0
7	p-platser	0
1	förråd	12
Totalt 128 objekt		4 315

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 28 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åsa Svanberg	Ordförande	2017-06-05
Ing-Marie Carlswärd	Ledamot	2018-04-11
Jan Gunnar Hedman	Ledamot	2023-03-09
Lars Johansson	Ledamot	2018-07-13
Jekaterina Stenberg	Ledamot	2022-02-05
Markus Jansson	Ledamot	2016-02-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ing-Marie Carlswärd, Lars Johansson och Jan Hedman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Svanberg, Markus Jansson och Anders Larsson (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit vakant under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -572 122 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 506 162 kr.

Upplysning vid förlust: Underskottet beror på att föreningen under året har utfört planerat underhåll samt har haft ökade drift- och räntekostnader.

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 kassaflödesanalysen. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört planerat underhåll med befintliga likvida medel.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har planerat att höja avgiften med 2% fr.o.m. 2025-01-01.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 781 822 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 35 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 420 540 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-09.

Under året har följande planerat underhåll utförts:

- Asfaltering
- Filterbyte ventilation
- Byte drivenhet och fläktmotor ventilation
- Installation av dörröppnare i kvarterslokalen och återvinningsrum

Under året har följande investering påbörjats (not 11):

- Renovering av fönster. Underhållet planeras att slutföras under hösten 2024 och kostnaden beräknas uppgå till 597 000 kr.

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

Följa underhållsplanen samt förebyggande underhåll.

Målning av fasad ligger i tiden och bevakas för att se när det är dags eftersom fasade är i gott skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	161	275	309	242	311
Skuldsättning, kr/kvm	3 908	3 990	4 062	4 125	4 197
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 264	4 343	4 421	4 490	4 568
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	168	155	153	154
Årsavgifter, kr/kvm	838	821	816	816	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	812	806	804	802	800
Nettoomsättning, tkr	3 496	3 458	3 450	3 442	3 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-572	-172	277	225	415
Soliditet, %	28	30	30	28	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 614 000	0	0	1 614 000
Underhållsfond, kr	3 153 159	0	-371 337	2 781 822
S:a bundet eget kapital, kr	4 767 159	0	-371 337	4 395 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 878 767	-171 820	371 337	3 078 284
Årets resultat, kr	-171 820	171 820	-572 122	-572 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 706 947	0	-200 785	2 506 162
S:a eget kapital, kr	7 474 106	0	-572 122	6 901 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 504 337 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	3 078 284
Årets resultat, kr	-572 122
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 506 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	420 540
Balanseras i ny räkning, kr	2 891 702

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 495 771	3 430 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 597	150 437
Summa Rörelseintäkter		3 536 368	3 581 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 553 857	-2 022 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 195	-90 160
Personalkostnader	Not 6	-221 544	-463 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-846 387	-846 386
Summa Rörelsekostnader		-3 779 984	-3 422 360
Rörelseresultat		-243 616	159 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 033	28 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-373 539	-359 281
Summa Finansiella poster		-328 506	-330 844
Resultat efter finansiella poster		-572 122	-171 819
Resultat före skatt		-572 122	-171 819
Årets resultat		-572 122	-171 819

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 263 304	22 021 859
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	93 899	181 731
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	312 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 669 703	22 203 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 670 203	22 204 090

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4
Aktuell skattefordran	Not 13	2 891	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 183 517	1 263 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	145 307	75 766
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 331 715	1 338 954
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 628 839	1 628 839
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 628 839	1 628 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	3 118	8 417
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 118	8 417
Summa Omsättningstillgångar		2 963 672	2 976 211
Summa Tillgångar		24 633 876	25 180 301

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 614 000	1 614 000
Fond för yttre underhåll	2 781 822	3 153 159
Summa Bundet eget kapital	4 395 822	4 767 159

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 078 284	2 878 767
Årets resultat	-572 122	-171 820
Summa Fritt eget kapital	2 506 162	2 706 947

Summa Eget kapital	6 901 984	7 474 106
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 839 833	13 089 833
Summa Långfristiga skulder		12 839 833	13 089 833

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 974 250	4 032 842
Leverantörsskulder		383 757	50 077
Skatteskulder	Not 19	2 020	11 263
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	19 867	100 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	512 164	422 066
Summa Kortfristiga skulder		4 892 059	4 616 362

Summa Skulder		17 731 892	17 706 195
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 633 876	25 180 301
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-243 616	159 024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	846 387	846 386
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	846 387	846 386
Erhållen ränta	34 960	4 061
Erlagd ränta	-349 302	-360 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 430	649 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-47 188	68 250
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	310 052	-155 036
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	262 864	-86 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 293	562 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-312 500	-418 369
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-312 500	-418 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 592	-308 592
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 592	-308 592
Årets kassaflöde	-69 799	-164 459
Likvida medel vid årets början	2 875 913	3 040 372
Likvida medel vid årets slut	2 806 114	2 875 913

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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.

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 248 880	3 238 148
	Kabel-TV & bredband	54 000	0
	Hyror lokaler	0	3 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 285	188 950
	El garage och p-platser	1 500	1 500
	Pantföreskrivningsavgifter & överlåtelseavgifter	16 536	11 745
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 500 201	3 443 593
	Hyresbortfall	-4 430	-12 645
	<i>Summa</i>	-4 430	-12 645
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 495 771	3 430 948

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Lönebidrag arbetsförmedlingen	10 301	123 612
	Övriga intäkter*	30 296	26 825
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 597	150 437

*Avser intäkter från medlemmar för filterbyte

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-369 860	-195 863
	Snö och halk-bekämpning	-184 166	-65 100
	Reparationer	-262 765	-154 431
	Planerat underhåll	-420 540	-504 337
	Försäkringsskador	0	-3 000
	El	-74 194	-66 951
	Uppvärmning	-480 110	-435 310
	Vatten	-196 002	-189 093
	Sophämtning	-77 446	-117 261
	Fastighetsförsäkring	-129 486	-109 255
	Kabel-TV och bredband	-170 460	1 678
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 457	-81 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 370	-101 711
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 553 857	-2 022 091

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 522	-6 481
	Administrationskostnader	-2 722	-9 984
	Extern revision	-15 500	-10 583
	Konsultkostnader	-42 000	0
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-16 761	-17 516
	Övriga förvaltningskostnader	-43 390	-27 295
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 195	-90 160

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-82 600
	Övriga arvoden	-75 600	-82 000
	Löner och övriga ersättningar	-18 079	-133 411
	Sociala avgifter	-41 240	-89 037
	Uttagsbeskattning	0	-76 676
	Övriga personalkostnader	-675	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 544	-463 724

Föreningen har en vicevärd anställd. Föreningen har under året sagt upp sin anställda fastighetsskötare och köper numera in tjänsten istället.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-692 779	-692 778
	Avskrivning på markanläggning	-65 776	-65 776
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-87 832	-87 832
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-846 387	-846 386

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-372 739	-358 465
	Övriga räntekostnader	-800	-816
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-373 539	-359 281

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 804 412	29 606 305
	Ingående anskaffningsvärde mark	556 200	556 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	733 012	512 750
	Årets investeringar	0	418 369
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 093 624	31 093 624
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 071 765	-8 313 211
	Årets avskrivningar	-758 555	-758 554
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 830 320	-9 071 765
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 263 304	22 021 859
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	385 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 189 000	4 189 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	324 000	324 000
	<i>Summa</i>	25 498 000	25 498 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 000 000	25 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	605 298	605 298
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	605 298	605 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-423 567	-335 735
	Årets avskrivningar	-87 832	-87 832
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-511 399	-423 567
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 899	181 731
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	312 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	312 500	0

Avser investering i fönster.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Aktuell skattefordran	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	2 891	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	2 891	0
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 174 157	1 238 657
	Skattekonto	9 360	24 528
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 183 517	1 263 185
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	45 688	38 105
	Upplupna ränteintäkter	35 936	25 863
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 683	11 797
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 307	75 766
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 628 839	1 628 839
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 628 839	1 628 839
Not 17	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Företagskonto Swedbank	3 118	8 417
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 118	8 417

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,57%	2032-02-12	8 425 000	100 000
Stadshypotek	4,85%	2024-09-30	3 724 250	58 592
SBAB	1,58%	2031-09-25	4 664 833	150 000
			16 814 083	308 592

Långfristig del	12 839 833
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 724 250
Kortfristig del	3 974 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	308 592
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 234 368
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	11 839 833
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Skatteskulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 020	11 263
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 020	11 263

Not 20 Övriga kortfristiga skulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	76 676
Källskatt	3 871	11 860
Inre fond	11 578	11 578
Övriga kortfristiga skulder	4 418	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 867	100 114

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	290 545	281 607
Upplupna räntekostnader	78 475	54 238
Övriga upplupna kostnader	143 144	86 221
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	512 164	422 066

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Åsa Svanberg
Ing-Marie Carlswärd
Jan Gunnar Hedman
Lars Johansson
Jekaterina Stenberg
Markus Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 203 Boda i Skutskär, org.nr. 716401-3794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 203 Boda i Skutskär för räkenskapsåret 2023-2024

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 203 Boda i Skutskär för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 203 Boda i Skutskär signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 08:49:38



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 11:21:31



JEKATERINA STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 09:53:56



JAN GUNNAR HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 11:21:41



ING-MARIE CARLSWÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 11:15:14



MARKUS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 13:00:37



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 07:38:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 203 Boda i Skutskär signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 08:55:55



HSB – där möjligheterna bor

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.