

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 114 Solhem i Bålsta



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 717000-1007 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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



Föreningen äger dessutom

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

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Turfors	Ordförande	
Peter Bergström	Ledamot	
Morgan Larsson	Ledamot	
Maria Granath	Suppleant	
Richard Landt	Suppleant	
Jennica Westerlund	Suppleant	2024-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Jan Turfors och Morgan Larsson samt suppleanterna Maria Granath, Richard Landt och Jennica Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit: Lizette Söderdahl, en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 37 684 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 642 926 kr.

En avgiftshöjning på 8 % är beslutad att träda i kraft från 2025-07-01.

Kassaflödesanalys

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

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 4 234 150 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 538 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 116 762 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av tvätt av balkonger samt konsulttjänster för stambyte.

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

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

2024-10-24 så är Bjerking klar med skede 2 "Projektering" av underhåll el och Skede 3 "Upphandlingsstöd" ska starta. Skede 2 för stamreoveringen är inte klart ännu.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 - Relining stammar

2016 - Nya entrétag portarna + belysning

2017 - Byte låssystem

2019 - Byte tvättstugedörr + bokningssystem tvättstuga

2020 - Filmning/Spolning avloppsledningar

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

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste åren:

Den årliga besiktningen av fastigheten utfördes 2024-06-12. Likartade sprickor på undersidan av flera balkonger upptäcktes. Ska undersökas vidare.

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

Föreningen planerar att under 2025 utföra underhåll av elsystemet i fastigheten. Föreningen står för allt fram till och med elcentral/proppskåp i lägenheten. Allt underhåll som görs i lägenheten bestäms och betalas av lägenhetsinnehavaren, ROT-avdrag medges för detta.

Föreningen planerar att under 2026 utföra stambyte i hela fastigheten. Projektering av arbetet pågår och upphandling bör ske 2025. Kommer påverka hela badrummet och delar av köket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	62	122	96	131
Energikostnad, kr/kvm	280	229	228	219	187
Årsavgifter, kr/kvm	920	836	812	812	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	955	814	790	785	780
Nettoomsättning, tkr	1 529	1 389	1 358	1 349	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	-17	3	-61	33
Soliditet, %	85	85	87	87	87

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 980	0	0	104 980
Underhållsfond, kr	3 674 150	0	560 000	4 234 150
S:a bundet eget kapital, kr	3 779 130	0	560 000	4 339 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 102 988	-17 622	-560 000	-1 680 610
Årets resultat, kr	-17 622	17 622	37 684	37 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 120 610	0	-522 316	-1 642 926
S:a eget kapital, kr	2 658 520	0	37 684	2 696 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 560 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 680 610
Årets resultat, kr	37 684
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 642 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-538 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 762
Balanseras i ny räkning, kr	-2 064 164

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	1 528 885	1 388 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 919	10 053
Summa Rörelseintäkter		1 536 804	1 398 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 305 332	-1 119 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 578	-115 237
Personalkostnader	Not 6	-56 882	-59 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 480	-123 480
Summa Rörelsekostnader		-1 523 272	-1 417 498
Rörelseresultat		13 533	-18 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 202	1 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51	-58
Summa Finansiella poster		24 151	1 043
Resultat efter finansiella poster		37 684	-17 622
Resultat före skatt		37 684	-17 622
Årets resultat		37 684	-17 622

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 735 841	1 837 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	107 606	129 216
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 843 447	1 966 927
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		1 843 947	1 967 427

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	561 591	1 141 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 385	30 031
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		596 976	1 171 299
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		718 842	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		718 842	0
Summa Omsättningstillgångar		1 315 818	1 171 299
Summa Tillgångar		3 159 765	3 138 725

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 980	104 980
Fond för yttre underhåll	4 234 150	3 674 150
Summa Bundet eget kapital	4 339 130	3 779 130

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 680 610	-1 102 988
Årets resultat	37 684	-17 622
Summa Ansamlad förlust	-1 642 926	-1 120 610

Summa Eget kapital	2 696 204	2 658 520
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	140 745	94 616
Skatteskulder	4 779	6 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 13106 162	103 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14211 875	275 272
Summa Kortfristiga skulder	463 561	480 205

Summa Skulder	463 561	480 205
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	3 159 765	3 138 725
--------------------------------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 533	-18 665
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 480	123 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	123 480	123 480
Erhållen ränta	19 329	1 101
Erlagd ränta	-51	-58
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	156 291	105 858
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 533	13 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 644	65 565
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 112	79 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 179	185 070
Årets kassaflöde	147 179	185 070
Likvida medel vid årets början	1 127 640	942 569
Likvida medel vid årets slut	1 274 819	1 127 640

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

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

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

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	2 530 271 kr
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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 445 028	1 313 688
	Hyror lokaler	24 288	22 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 160	55 960
	Hyror övrigt	2 500	0
	Övriga primära intäkter	7 633	7 526
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 538 609	1 399 974
	Hyresbortfall	-4 000	-5 470
	Avsatt till inre fond	-5 724	-5 724
	<i>Summa</i>	-9 724	-11 194
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 528 885	1 388 780
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 919	10 053
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 919	10 053
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-292 059	-272 511
	Snö och halk-bekämpning	-7 900	-26 025
	Reparationer	-60 594	-65 589
	Planerat underhåll	-116 762	0
	El	-44 334	-45 286
	Uppvärmning	-240 621	-238 537
	Vatten	-165 451	-109 888
	Sophämtning	-51 601	-67 041
	Fastighetsförsäkring	-37 838	-35 337
	Kabel-TV och bredband	-70 956	-70 956
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 670	-46 563
	Förvaltningsavtalskostnader	-169 548	-141 699
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 305 332	-1 119 432

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, 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>		
	Administrationskostnader	-16 196	-15 690
	Extern revision	-11 681	-12 368
	Konsultkostnader	0	-77 322
	Medlemsavgifter	-8 400	-8 400
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 457
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 578	-115 237

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 400	-44 160
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-9 882	0
	Sociala avgifter	-13 600	-14 189
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 882	-59 349

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	342	0
	Ränteintäkter placeringar	20 532	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 329	1 101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 202	1 101

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 633 516	5 633 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 400	67 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 700 916	5 700 916
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 863 205	-3 783 391
	Årets avskrivningar	-101 870	-101 870
	Omklassificeringar	0	22 056
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 965 075	-3 863 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 735 841	1 837 711
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	184 000	184 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	182 000	182 000
	<i>Summa</i>	20 766 000	20 766 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 677 100	4 677 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 677 100	4 677 100
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	216 102	216 102
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 102	216 102
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 886	-43 220
	Årets avskrivningar	-21 610	-21 610
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-22 056
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-108 496	-86 886
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 606	129 216
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	555 977	1 127 640
	Övriga fordringar	5 614	13 628
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	561 591	1 141 268
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	12 773	12 292
	Upplupna ränteintäkter	4 873	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 739	17 739
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	35 385	30 031
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	104 482	101 775
	Övriga kortfristiga skulder	1 680	1 680
	<i>Summa Övriga skulder</i>	106 162	103 455
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	105 866	119 132
	Övriga upplupna kostnader	106 009	156 140
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	211 875	275 272

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.

Enköping, datum enligt digital signering

Jan Turfors
Peter Bergström
Morgan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta för räkenskapsåret 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 december 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.

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 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.

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. 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta för räkenskapsåret 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN THURFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:00:18



PETER BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:53:52



MORGAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 13:05:39



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:59:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:59:53



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.