



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 713200-1129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens-Tibble 1:161	1978-01-01	1971
Kungsängens-Tibble 1:332	1978-01-01	1978
Kungsängens-Tibble 1:333	1978-01-01	1978
Kungsängens-Tibble 1:334	1978-01-01	1978
Kungsängens-Tibble 1:335	1978-01-01	1978
Kungsängens-Tibble 1:336	1978-01-01	1978

#### **Totalt 6 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 936
158	p-platser	0
<b>Totalt 310 objekt</b>		<b>12 936</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 2 rok, 22 st 3 rok, 45 st 4 rok, 23 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Dahlgren	Ordförande	2022-05-10	2023-05-19
Samuel Cornelsen	Ordförande	2023-05-19	
Samuel Cornelsen	Ledamot	2021-05-03	
Birgitta Dackell	Ledamot	2020-04-22	2023-05-19
Kristina Johannesson	Ledamot	2019-05-06	
Sandra Norman	Ledamot	2020-04-22	2023-05-19
Sebastian Lemker	Ledamot	2020-12-11	2023-11-30
Joonas Aksel Sa Knuuttila	Ledamot	2022-05-10	
Helena Malmsten	Ledamot	2022-12-16	2023-01-07
Emilie Gomez	Ledamot	2022-05-10	
Karl Olov Hofvander	Ledamot	2023-05-19	
Sarah Magdalena Lilja	Ledamot	2023-05-19	
Niklas Johansson	Ledamot	2023-05-19	
Robin Arlekrans	Ledamot	2023-11-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilie Gomez, Joonas Knuuttila, Kristina Johannesson, Samuel Cornelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Dahlgren, Kristina Johannesson, Samuel Cornelsen, Emilie Gomez och Karl Olov Hofvander.

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

Valberedning har varit: Katarina Axelsson (sammankallande) och Christina Lilja, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt, 2 biträden. Extrastämma hölls 2023-10-25 och 29 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakt deltog.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2022 Renovering av förråd sista etappen  
 2022 Radonåtgärder i bostadsrätter med förhöjda värden  
 2019-2021 Fasad och balkongrenovering  
 2020 Förbättring av taksäkerheten  
 2019 Installation av fiber  
 2019 Skogsvård och trädbeskrning  
 2019 Kompletterande ytterbelysning på förråd  
 2018 Gemensamma uteplatser har restaurerats  
 2018 Tilläggsinsolering vindar  
 2018 Byte av trasiga avbärräcken  
 2018 Byte av ytterdörrar  
 2018 Byte av stam och radiatorventiler  
 2016-2017 Byte av fjärrvärmecentral  
 2016 Mossbekämpning tak  
 2014 Asfaltering av parkeringsytor  
 2008 Fönsterbyte

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

Kulvertbyte och stambyte

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	75	200	187	171	177
Skuldsättning, kr/kvm	5 320	5 359	5 398	4 431	3 311
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 320	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	5
Energikostnad, kr/kvm	210	175	160	182	174
Årsavgifter, kr/kvm	721	684	644	625	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	739	688	677	659
Nettoomsättning, tkr	9 911	9 565	8 900	8 768	8 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 467	996	973	60	1 198
Soliditet, %	12	13	12	13	16

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



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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 262 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 75 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 822 800	0	0	2 822 800
Underhållsfond, kr	1 433 237	0	-407 425	1 025 812
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 256 037</b>	<b>0</b>	<b>-407 425</b>	<b>3 848 612</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 807 511	996 259	407 425	7 211 195
Årets resultat, kr	996 259	-996 259	-1 466 610	-1 466 610
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 803 770</b>	<b>0</b>	<b>-1 059 185</b>	<b>5 744 585</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 059 807</b>	<b>0</b>	<b>-1 466 610</b>	<b>9 593 197</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 818 425 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 803 770
Årets resultat, kr	-1 466 610
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	818 425
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 744 585</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 744 585</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 911 301	9 422 151
Övriga rörelseintäkter		58 937	142 890
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 970 238</b>	<b>9 565 041</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-8 436 616	-5 587 745
Övriga externa kostnader	Not 4	-212 029	-251 646
Personalkostnader	Not 5	-401 052	-417 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 620 877	-1 505 594
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 670 573</b>	<b>-7 762 158</b>

## Rörelseresultat

**-700 335**      **1 802 883**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	61 037	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-827 312	-808 777
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-766 275</b>	<b>-806 623</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-1 466 610**      **996 259**

## Resultat före skatt

**-1 466 610**      **996 259**

## Årets resultat

**-1 466 610**      **996 259**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 831 017	69 821 805
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	82 500	3 913 150
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>72 913 517</b>	<b>73 734 955</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**72 914 017**      **73 735 455**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 909	18 202
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 244 338	4 049 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	278 389	570 090
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 525 636</b>	<b>4 637 511</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 082 191	4 023 926
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>4 082 191</b>	<b>4 023 926</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 607 827**      **8 661 437**

### Summa Tillgångar

**81 521 843**      **82 396 892**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 822 800	2 822 800
Fond för yttre underhåll	1 025 812	1 433 237
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 848 612</b>	<b>4 256 037</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 211 195	5 807 511
Årets resultat	-1 466 610	996 259
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>5 744 585</b>	<b>6 803 770</b>

**Summa Eget kapital****9 593 197****11 059 807****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 821 239	60 521 239
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>34 821 239</b>	<b>60 521 239</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 004 168	8 804 168
Leverantörsskulder		549 197	350 300
Skatteskulder		30 996	21 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	99 499	89 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 423 548	1 549 608
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>37 107 408</b>	<b>10 815 846</b>

**Summa Skulder****71 928 646****71 337 085****Summa Eget kapital och skulder****81 521 843****82 396 892**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-700 335	1 802 883
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 620 877	1 505 594
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 620 877</b>	<b>1 505 594</b>
Erhållen ränta	61 037	2 153
Erlagd ränta	-803 390	-809 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>178 188</b>	<b>2 500 803</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	315 738	-93 477
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 067 639	59 213
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 383 377</b>	<b>-34 264</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 561 565</b>	<b>2 466 539</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-799 438	-2 449 354
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-799 438</b>	<b>-2 449 354</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>262 127</b>	<b>-482 815</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 016 191</b>	<b>8 499 006</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 278 319</b>	<b>8 016 191</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****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.

**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 19 106 755 kr

**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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 325 128	8 849 391
	Hyror garage och parkeringsplatser	498 538	476 838
	Hyror förbrukningsbaserad	5 423	13 353
	Övriga primära intäkter	90 068	96 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 919 157</b>	<b>9 435 584</b>
	Avgiftsbortfall	-7 856	-13 433
	<i>Summa</i>	<b>-7 856</b>	<b>-13 433</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 911 301</b>	<b>9 422 151</b>
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-593 955	-554 140
	Snö och halk-bekämpning	-311 783	-270 333
	Reparationer	-667 074	-631 756
	Planerat underhåll	-818 425	-80 488
	Försäkringskostnader	-1 443 273	-29 738
	EI	-204 790	-314 706
	Uppvärmning	-1 888 298	-1 419 277
	Vatten	-626 454	-544 392
	Sophämtning	-262 629	-270 713
	Fastighetsförsäkring	-195 718	-176 788
	Kabel-TV och bredband	-508 889	-436 698
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 528	-230 888
	Förvaltningsavtalskostnader	-673 801	-627 827
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 436 616</b>	<b>-5 587 745</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-34 045	-30 753
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 798	-53 718
	Administrationskostnader	-40 644	-59 769
	Extern revision	-15 750	-14 750
	Medlemsavgifter	-47 520	-47 520
	Föreningsverksamhet	-5 513	-10 653
	Övriga förvaltningskostnader	-24 759	-34 483
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-212 029</b>	<b>-251 646</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 560	-7 111
	Övriga arvoden	-298 178	-298 084
	Sociala avgifter	-95 314	-95 711
	Övriga personalkostnader	0	-16 268
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-401 052</b>	<b>-417 174</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 815	1 801
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	59 222	352
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>61 037</b>	<b>2 153</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-825 853	-806 935
	Övriga räntekostnader	-1 459	-1 842
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-827 312</b>	<b>-808 777</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 696 032	82 696 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 556 600	3 556 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	587 644	587 644
	Årets investeringar	4 630 088	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 470 364</b>	<b>86 840 276</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 018 471	-15 512 877
	Årets avskrivningar	-1 620 877	-1 505 594
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 639 347</b>	<b>-17 018 471</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 831 017</b>	<b>69 821 805</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>178 000 000</b>	<b>178 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 217 200	70 217 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>70 217 200</b>	<b>70 217 200</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 913 150	1 463 796
	Årets investeringar	0	2 449 354
	Omklassificering till byggnad	-3 830 650	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>82 500</b>	<b>3 913 150</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 196 128	3 992 266
	Övriga fordringar	48 210	56 954
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 244 338</b>	<b>4 049 220</b>



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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 389	570 090
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>278 389</b>	<b>570 090</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 3	22 170	21 603
Bankkonto 7	14 632	10 207
Bankkonto 8	4 045 389	3 992 116
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>4 082 191</b>	<b>4 023 926</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,09%	2026-07-30	6 821 239	0
Stadshypotek AB	1,11%	2026-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,84%	2024-03-01	8 304 168	0
Stadshypotek AB	1,22%	2024-09-30	15 200 000	0
Stadshypotek AB	1,26%	2024-04-30	10 500 000	500 000
			<b>68 825 407</b>	<b>500 000</b>

Långfristig del	34 821 239
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 004 168
Kortfristig del	34 004 168
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,61%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,09%	2026-07-30	6 821 239	0
Stadshypotek AB	1,11%	2026-03-30	13 000 000	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,84%	2024-03-01	8 304 168	0
Stadshypotek AB	1,22%	2024-09-30	15 200 000	0
Stadshypotek AB	1,26%	2024-04-30	10 500 000	500 000
			<b>68 825 407</b>	<b>500 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 004 168
Kortfristig del	34 004 168

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	10 207	9 355
Källskatt	49 610	47 447
Övriga kortfristiga skulder	39 682	33 135
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>99 499</b>	<b>89 937</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	861 774	801 559
Upplupna räntekostnader	105 244	81 322
Övriga upplupna kostnader	1 456 530	666 727
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 423 548</b>	<b>1 549 608</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Hovslagaren i Upplands-Bro, org.nr. 713200-1129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Hovslagaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Hovslagaren i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annette Granlund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SAMUEL CORNELSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:07:48



**KARL OLOV HOFVANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:52:23



**KRISTINA JOHANNESSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:28:35



**JOONAS AKSEL SA KNUUTTILA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:41:20



**NIKLAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:55:00



**SARAH MAGDALENA LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:46:49



**EMILIE GOMEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:14:29



**ANNETTE GRANLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:21:05



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:28:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hovslagaren i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNETTE GRANLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:24:40



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:27:05

