



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Arenberga i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Sätuna 3:186 | 1962-01-01    | 1962                 |
| Sätuna 3:187 | 1962-01-01    | 1962                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 228   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 421                   |
| 81    | garageplatser                         | 1 092                    |
| 23    | p-platser                             | 288                      |
| 5     | lokaler (hyresrätt)                   | 232                      |

#### Totalt 337 objekt 15 033

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 51 st 2 rok, 75 st 3 rok, 24 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Eliott Bogren        | Ordförande | 2020-08-21 |            |
| Bo Wiberg            | Ledamot    | 2020-06-01 |            |
| Tom Rehnström        | Ledamot    | 2022-06-14 |            |
| Felix Österberg      | Ledamot    | 2021-06-20 |            |
| Felix Lundkvist      | Ledamot    | 2023-06-05 |            |
| Felix Lundkvist      | Suppleant  | 2022-06-26 | 2023-06-05 |
| Eero Palenius        | Suppleant  | 2019-05-03 |            |
| Mats-Erich Schneider | Suppleant  | 2023-06-05 |            |
| Henrik Glennander    | Suppleant  | 2023-06-05 |            |
| Saga Pettersson      | Suppleant  | 2023-06-05 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Rehnström, Felix Lundkvist, Eero Palenius, Henrik Glennander, Saga Pettersson, Mats Schneider.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tom Rehnström, Felix Österberg och Eliott Bogren.

Revisorer har varit: Monika Damgaard med Lars Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: styrelsen , vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 samt extra stämmor 2023-09-05 och 2023-11-14. På stämmorna deltog 20, 9 och 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3 %.

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 2023-11-11 i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Under året 2023 har styrelsen genomfört följande investeringar/återgärder

Avslutat installation av nya fönster och balkongdörrar.  
Fortsatt installation av mekanisk frånluft i föreningens bostäder.  
Installerat ett nytt skalskydd.  
Bytt dörrar till sophus och tvättstugor.  
Upphandlat nya förvaltningsavtal med HSB och Sweax.

Genomfört en cykelrensning i cykelrummen.  
Påbörjat en utredning gällande IMD av varmvatten.  
Uppdaterat föreningens stadgar.

**Under 2023 har styrelsen gjort följande för våra medlemmar.**

Under 2023 har styrelsen månadsvis låtit anordna medlemsträffar. En fysisk träff efter covid för våra medlemmar att umgås igen. Styrelsen har också låtit upprätta en Facebook-grupp exklusiv för föreningens medlemmar i syfte för att grannar enklare ska få kontakt med varandra, samt för styrelsen att snabbt få ut information. Styrelsen har upprättat ett månadsbrev för att sammanfatta månadens viktigaste händelser.

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

fortsätta men energibesparingsarbetet tillsammans med HSB Värmland.  
göra en stamspolning.  
se över lekplatser inkl grillplatser.  
utreda möjlighet med laddstolpar  
IMD Varmvatten.  
Utreda fastighetsnära insamling.  
Utreda möjligheten till övernattningsrum i föreningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 287 och under året har det tillkommit 27 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 258    | 330    | 301    | 322    | 293    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 037  | 1 230  | 1 304  | 1 351  | 1 395  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 336  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 2      | 2      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 186    | 130    | 152    | 161    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 895    | 829    | 797    | 781    | 766    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 928    | 905    | 871    | 855    | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 13 537 | 12 616 | 12 170 | 11 938 | 12 599 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 479  | 2 949  | 2 484  | 2 628  | 350    |
| Soliditet, %                           | 30     | 45     | 43     | 38     | 33     |

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. 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). Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.** Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 932 980                    | 0                                                                      | 0                         | 932 980                    |
| Underhållsfond, kr                    | 5 217 029                  | 0                                                                      | 59 357                    | 5 276 386                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 150 009</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>59 357</b>             | <b>6 209 366</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 878 519                  | 2 948 728                                                              | -59 357                   | 12 767 890                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 948 728                  | -2 948 728                                                             | 2 478 915                 | 2 478 915                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>12 827 247</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 419 558</b>          | <b>15 246 805</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 977 256</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 478 915</b>          | <b>21 456 171</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 432 643 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 | 12 767 890        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 478 915         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -526 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 235 349           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>14 956 154</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>14 956 154</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 13 536 570               | 12 575 501               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 144 741                  | 40 407                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>13 681 311</b>        | <b>12 615 908</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -8 081 896               | -7 569 094               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -711 517                 | -560 467                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -346 207                 | -227 249                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 093 896               | -1 093 896               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-10 233 516</b>       | <b>-9 450 706</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>3 447 796</b>         | <b>3 165 202</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 68 309                   | 16 710                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 037 190               | -233 184                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-968 880</b>          | <b>-216 474</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>2 478 915</b>         | <b>2 948 728</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>2 478 915</b>         | <b>2 948 728</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>2 478 915</b>         | <b>2 948 728</b>         |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 25 863 722        | 26 957 618        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 31 681 617        | 5 577 663         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>57 545 339</b> | <b>32 535 282</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |  |            |            |
|------------------------------------------------|--|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |  | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa Anläggningstillgångar****57 545 839 32 535 782**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                   |                  |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 14 458            | 483 161          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 11 532 589        | 6 267 930        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 824 763           | 895 424          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>12 371 809</b> | <b>7 646 515</b> |

*Kassa och bank*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 13 | 1 689 984        | 1 619 804        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>1 689 984</b> | <b>1 619 804</b> |

**Summa Omsättningstillgångar****14 061 793 9 266 320****Summa Tillgångar****71 607 632 41 802 101**



## BALANSRÄKNING

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                 |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                             |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                 | 932 980           | 932 980           |
| Fond för yttre underhåll                        | 5 276 386         | 5 217 029         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i>                | <b>6 209 366</b>  | <b>6 150 009</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                       |                   |                   |
| Balanserat resultat                             | 12 767 890        | 9 878 519         |
| Årets resultat                                  | 2 478 915         | 2 948 728         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>                 | <b>15 246 805</b> | <b>12 827 247</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>                       | <b>21 456 171</b> | <b>18 977 256</b> |
| <b>Skulder</b>                                  |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 38 900 000 | 12 015 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>38 900 000</b> | <b>12 015 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 5 875 000  | 4 840 000         |
| Leverantörsskulder                              | 2 220 919         | 2 415 618         |
| Skatteskulder                                   | 28 013            | 12 053            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 1 404 621  | 1 505 739         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 1 722 909  | 2 036 435         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>11 251 461</b> | <b>10 809 845</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>50 151 461</b> | <b>22 824 845</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>71 607 632</b> | <b>41 802 101</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat | 3 447 796 | 3 165 202 |
|-----------------|-----------|-----------|

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 093 896 | 1 093 896 |
|---------------|-----------|-----------|

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>1 093 896</b> | <b>1 093 896</b> |
|--|------------------|------------------|

|                |        |        |
|----------------|--------|--------|
| Erhållen ränta | 68 309 | 16 710 |
|----------------|--------|--------|

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Erlagd ränta | -900 815 | -233 184 |
|--------------|----------|----------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>3 709 186</b> | <b>4 042 625</b> |
|--|------------------|------------------|

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                |         |          |
|------------------------------------------------|---------|----------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 538 980 | -737 934 |
|------------------------------------------------|---------|----------|

|                                             |          |           |
|---------------------------------------------|----------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -729 759 | 1 763 349 |
|---------------------------------------------|----------|-----------|

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|  |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
|  | <b>-190 779</b> | <b>1 025 415</b> |
|--|-----------------|------------------|

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>3 518 408</b> | <b>5 068 040</b> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

|                                                       |             |            |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -26 103 954 | -5 577 663 |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------|

|                                                       |                    |                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-26 103 954</b> | <b>-5 577 663</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                                                        |            |          |
|--------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 27 920 000 | -640 000 |
|--------------------------------------------------------|------------|----------|

|                                                        |                   |                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>27 920 000</b> | <b>-640 000</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|

|                         |                  |                   |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>5 334 454</b> | <b>-1 149 623</b> |
|-------------------------|------------------|-------------------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>7 886 799</b> | <b>9 036 421</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

|                                     |                   |                  |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>13 221 252</b> | <b>7 886 799</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.

**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.

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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 12 007 757               | 11 123 652               |
|       | Hyror lokaler                                   | 31 704                   | 31 421                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 425 520                  | 427 878                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 550 784                  | 491 248                  |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 417 810                  | 402 990                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 2 116                    | 2 629                    |
|       | Övriga primära intäkter                         | 117 957                  | 114 847                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>13 553 648</b>        | <b>12 594 665</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -14 900                  | -16 238                  |
|       | Hyresbortfall                                   | -2 178                   | -2 926                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-17 078</b>           | <b>-19 164</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>13 536 570</b>        | <b>12 575 501</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 26 722                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 144 741                  | 13 685                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>144 741</b>           | <b>40 407</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 656 122               | -1 883 350               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -82 776                  | -115 168                 |
|       | Reparationer                                    | -731 208                 | -636 805                 |
|       | Planerat underhåll                              | -235 349                 | -432 643                 |
|       | Försäkringsskador                               | -190 513                 | -233 338                 |
|       | EI                                              | -777 736                 | -744 869                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 428 766               | -1 002 432               |
|       | Vatten                                          | -537 308                 | -418 154                 |
|       | Sophämtning                                     | -471 233                 | -429 861                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -256 808                 | -223 311                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -445 542                 | -410 766                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -407 172                 | -391 212                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -851 859                 | -596 437                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -9 504                   | -50 748                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-8 081 896</b>        | <b>-7 569 094</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -43 876                  | -17 880                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -161 327                 | -74 239                  |
|       | Extern revision                                               | -22 750                  | -21 625                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -227 876                 | -144 940                 |
|       | Medlemsavgifter                                               | -67 280                  | -66 685                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -39 380                  | -22 118                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -149 028                 | -212 980                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-711 517</b>          | <b>-560 467</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                | -261 649                 | -176 100                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -1 460                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                              | -79 098                  | -47 149                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-346 207</b>          | <b>-227 249</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 19 550                   | 1 806                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 48 759                   | 14 904                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>68 309</b>            | <b>16 710</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 024 573               | -232 372                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -12 617                  | -812                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 037 190</b>        | <b>-233 184</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 45 848 273         | 45 848 273         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 1 250 000          | 1 250 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 4 110 230          | 4 110 230          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>51 208 503</b>  | <b>51 208 503</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -24 250 885        | -23 156 988        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 093 896         | -1 093 896         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-25 344 781</b> | <b>-24 250 884</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>25 863 722</b>  | <b>26 957 619</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 125 000 000        | 125 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 1 791 000          | 1 791 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 56 000 000         | 56 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 2 697 000          | 2 697 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>185 488 000</b> | <b>185 488 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 44 935 000         | 20 685 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>44 935 000</b>  | <b>20 685 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 5 577 663          | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 26 103 954         | 5 577 663          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>31 681 617</b>  | <b>5 577 663</b>   |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 11 531 269         | 6 266 994          |
|        | Skattekonto                                                           | 1 320              | 936                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>11 532 589</b>  | <b>6 267 930</b>   |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 824 763            | 895 424            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>824 763</b>     | <b>895 424</b>     |



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

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Resursbank                  | 1 649 153        | 1 600 892        |
| Swedbank                    | 40 831           | 18 913           |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>1 689 984</b> | <b>1 619 804</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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 1,1%             | 2024-04-25        | 1 415 000         | 200 000                     |
| Swedbank            | 4,59%            | 2024-04-28        | 4 260 000         | 240 000                     |
| Swedbank            | 0,64%            | 2025-03-25        | 6 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,99%            | 2027-09-24        | 4 600 000         | 200 000                     |
| Swedbank            | 4,13%            | 2026-02-25        | 15 000 000        | 0                           |
| Swedbank            | 4,43%            | 2025-10-24        | 13 500 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>44 775 000</b> | <b>640 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 38 900 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 200 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 675 000  |
| Kortfristig del                                           | 5 875 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 640 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 560 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,69%      |
| 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 1,1%             | 2024-04-25        | 1 415 000         | 200 000                     |
| Swedbank            | 4,59%            | 2024-04-28        | 4 260 000         | 240 000                     |
| Swedbank            | 0,64%            | 2025-03-25        | 6 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,99%            | 2027-09-24        | 4 600 000         | 200 000                     |
| Swedbank            | 4,13%            | 2026-02-25        | 15 000 000        | 0                           |
| Swedbank            | 4,43%            | 2025-10-24        | 13 500 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>44 775 000</b> | <b>640 000</b>              |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 200 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 5 675 000 |
| Kortfristig del                           | 5 875 000 |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Depositioner                                              | 2 400            | 2 400            |
|        | Momsskuld                                                 | 5 572            | 5 603            |
|        | Källskatt                                                 | 46 305           | 24 360           |
|        | Inre fond                                                 | 1 345 164        | 1 468 248        |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 5 180            | 5 128            |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>1 404 621</b> | <b>1 505 739</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                           | 1 128 114        | 1 065 857        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 155 339          | 18 964           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 439 456          | 951 614          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 722 909</b> | <b>2 036 435</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 Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monika Damgaard  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELIOTT BOGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:49:31



**TOM REHNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:03:29



**BO WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:28:47



**FELIX ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:28:54



**FELIX LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:50:41



**MONIKA DAMGAARD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:09:02



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:47:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONIKA DAMGAARD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:08:19



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:48:07



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.