



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716421-8112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19 men man har tagit beslut om nya stadgar och kommer att registreras under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 16:2	2001-01-01	2000
Jakobsberg 16:3	2001-01-01	2000
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9033
111	garageplatser	0
4	MC-platser	0
Totalt 243 objekt		9033

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 59 st 2 rok, 28 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven Jansson	Ordförande	2015-05-13
Berndt Arnoldsson	Ledamot	2014-09-16
Karl Gustav Barck	Ledamot	2012-04-23
Tomas Casimir Tisell	Ledamot	2021-06-18
Karin Mossberg	Ledamot	2022-05-18
Charlotte Larsson	Ledamot	2022-05-18
Erik Rantala	Ledamot	2020-05-12
Anton Widing	Ledamot	2021-05-30
Evert Jonsson	Suppleant	2020-05-12
Göran Broberg	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karl Barck, Berndt Arnoldsson, Erik Rantala, Charlotte Larsson och Karin Mossberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Jansson, Berndt Arnoldsson, Karl Gustav Barck och Erik Rantala.

Revisorer har varit: Yvonne Palmgren med Elisabeth Grassner Tilert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ingrid Nordgren (sammanställande) och Gunilla Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-10.

Färdigställande av ökad Taksäkerhet

Omkrivning av 2 st lån på ca 25 miljoner kronor

Beslutad avgiftshöjning för 2024 med 6 %

Beslutad avgiftshöjning carportar 2 %

Sänkning av elpriset med 50 öre

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Slutförande av uppgradering taksäkerhet , installation av 10 st Laddplatser i våra carportar
2021	Uppgradering av taksäkerheten
2020	Termostater har bytts i alla lägenheter samt Miljöstugan har renoverats
2019	Ny luftvärmepump installerad i nr 27
2018	Installation av LED belysning i varje trapphus, gemensamma utrymmen och carportar
2017	Installation av nya värmeväxlare i våra undercentraler
2016	Installation av ny undercentral för värmeåtervinning med online övervakning feåb HSB Värmland
2015	Utbyte av tvättutrustning i våra tvättstugor
2014	Renovering/förbättring samtliga hissar
2013	Byte samtliga fönster
2023	Stamspolning i alla lägenheter

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

Årtal	Ändamål
2024	Fasad tvätt
2025	Takplåt målning,
2026	Fasad förbättring. Åtgärd av asfaltytor enligt Underhållsplan
2027	Utbyte tvättmaskiner, Målningsarbete träytor, carportar cykelförråd.
2028	Fläktaggregat genomgång, eventuellt byte, fortsatt målning träytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	283	239	364	298
Skuldsättning, kr/kvm	7 049	7 400	7 699	8 067	8 257
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 049	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	234	208	178	106	0
Årsavgifter, kr/kvm	937	808	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	866	849	853	0
Nettoomsättning, tkr	9 001	8 143	7 941	8 021	7 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 019	440	93	1 014	281
Soliditet, %	49	47	46	45	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet 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.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 900 014	0	0	41 900 014
Upplåtelseavgifter, kr	9 664 986	0	0	9 664 986
Underhållsfond, kr	4 866 175	0	634 000	5 500 175
S:a bundet eget kapital, kr	56 431 175	0	634 000	57 065 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 188 309	439 939	-634 000	3 994 247
Årets resultat, kr	439 939	-439 939	1 018 667	1 018 667
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 628 248	0	384 667	5 012 914
S:a eget kapital, kr	61 059 423	0	1 018 667	62 078 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 917 500 kr samt ianspråktagande skett med 283 500 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	3 994 247
Årets resultat, kr	1 018 667
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 012 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 067 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 034
Balanseras i ny räkning, kr	4 064 948

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	9 000 831	8 137 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 423	5 250
Summa Rörelseintäkter		9 409 254	8 142 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 745 869	-4 864 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 498	-225 628
Personalkostnader	Not 6	-274 371	-222 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 837 913	-1 833 228
Summa Rörelsekostnader		-7 124 651	-7 145 780
Rörelseresultat		2 284 602	996 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 579	19 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 333 514	-576 784
Summa Finansiella poster		-1 265 935	-557 032
Resultat efter finansiella poster		1 018 667	439 939
Resultat före skatt		1 018 667	439 939
Årets resultat		1 018 667	439 939

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	122 841 057	124 678 970
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		122 841 057	124 678 970
Summa Anläggningstillgångar		122 841 057	124 678 970

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 902	3 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 950 419	1 442 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		567 811	475 896
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 522 133	1 922 041

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 215 046	2 871 265
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 215 046	2 871 265
Summa Omsättningstillgångar		4 737 179	4 793 307

Summa Tillgångar

127 578 235 **129 472 277**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 565 000	51 565 000
Fond för yttre underhåll	5 500 175	4 866 175
Summa Bundet eget kapital	57 065 175	56 431 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 994 247	4 188 309
Årets resultat	1 018 667	439 939
Summa Fritt eget kapital	5 012 914	4 628 248

Summa Eget kapital

62 078 089	61 059 423
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 178 306	48 582 382
Summa Långfristiga skulder		23 178 306	48 582 382

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 492 382	18 263 306
Leverantörsskulder		682 652	385 565
Skatteskulder		23 482	14 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 085	14 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 099 239	1 152 991
Summa Kortfristiga skulder		42 321 840	19 830 472

Summa Skulder

65 500 146	68 412 854
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

127 578 235	129 472 277
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 284 602	996 971
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 837 913	1 833 228
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 837 913	1 833 228
Erhållen ränta	67 579	19 752
Erlagd ränta	-1 327 645	-521 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 525	-228 232
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	256 423	-271 319
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	162 898	-499 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 025 347

1 829 222

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-112 438
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-112 438

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 175 000	-2 700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 175 000	-2 700 000

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-149 653	-983 215
Likvida medel vid årets början	4 261 244	5 244 460
Likvida medel vid årets slut	4 111 591	4 261 244

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 882 764	7 298 820
Hyror lokaler	30 600	30 600
Hyror garage och parkeringsplatser	486 544	470 650
Hyror förbrukningsbaserad	584 508	341 569
Hyror övrigt	8 100	8 850
Övriga primära intäkter	34 117	39 725
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 026 633	8 190 214
Hyresbortfall	-25 802	-52 713
<i>Summa</i>	-25 802	-52 713
<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 000 831	8 137 501

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	103 937	0
	Övriga sekundära intäkter	304 486	5 250
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	408 423	5 250
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-698 818	-725 510
	Snö och halk-bekämpning	-125 879	-167 578
	Reparationer	-328 598	-301 989
	Planerat underhåll	-119 034	-283 518
	Försäkringsskador	-101 815	-9 375
	EI	-1 225 602	-1 436 314
	Uppvärmning	-567 670	-462 220
	Vatten	-318 574	-322 319
	Sophämtning	-286 870	-234 162
	Fastighetsförsäkring	-133 562	-117 378
	Kabel-TV och bredband	-238 253	-238 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-207 842	-198 882
	Förvaltningsavtalskostnader	-332 624	-312 612
	Övriga driftkostnader	-60 727	-54 916
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 745 869	-4 864 897
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 200	-131
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 764	-1 892
	Administrationskostnader	-60 080	-61 940
	Extern revision	-12 375	-250
	Medlemsavgifter	-41 280	-40 185
	Föreningsverksamhet	-21 116	-5 610
	Övriga förvaltningskostnader	-94 683	-115 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-266 498	-225 628
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-227 650	-188 075
	Sociala avgifter	-44 721	-31 952
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-274 371	-222 027

Not 7	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	632	1 174
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	66 947	18 577
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 579	19 752
Not 8	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	-1 332 541	-574 273
	Övriga räntekostnader	-973	-2 511
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 333 514	-576 784
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 015 454	145 903 017
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 500 000	5 500 000
	Årets investeringar	0	112 438
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	151 515 454	151 515 454
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 836 484	-25 003 256
	Årets avskrivningar	-1 837 913	-1 833 228
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-28 674 398	-26 836 484
	Utgående redovisat värde	122 841 057	124 678 970
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	243 000	243 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 800 000	44 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	202 000	202 000
	Summa	184 245 000	184 245 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	88 308 000	88 308 000
	Varav i eget förvar	-15 830 000	-15 830 000
	Summa	72 478 000	72 478 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
--------	------------------------------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	260 000	260 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	260 000	260 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-260 000	-260 000
Summa Ackumulerade avskrivningar	-260 000	-260 000
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 896 545	1 389 979
Skattekonto	53 874	52 594
Summa Övriga fordringar	1 950 419	1 442 573

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

Kassa och bank

SBAB	2 215 046	2 871 265
Summa Kassa och bank	2 215 046	2 871 265

Not 13	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>
Nordea	0,81%	2024-10-16	14 966 740	500 000
Nordea	4,59%	2024-09-20	10 984 970	100 000
Nordea	3,92%	2025-10-15	11 134 970	0
SBAB	0,39%	2024-09-25	10 137 336	500 000
SBAB	3,59%	2025-11-12	12 343 336	300 000
SBAB	4,73%	2024-08-15	4 103 336	600 000
			63 670 688	2 000 000

Långfristig del	23 178 306
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 192 382
Kortfristig del	40 492 382
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14		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>	
Nordea	0,81%	2024-10-16	14 966 740	500 000	
Nordea	4,59%	2024-09-20	10 984 970	100 000	
Nordea	3,92%	2025-10-15	11 134 970	0	
SBAB	0,39%	2024-09-25	10 137 336	500 000	
SBAB	3,59%	2025-11-12	12 343 336	300 000	
SBAB	4,73%	2024-08-15	4 103 336	600 000	
			63 670 688	2 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			40 192 382		
Kortfristig del			40 492 382		

Not 15		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		17 554	13 663
Övriga kortfristiga skulder		6 531	426
<i>Summa Övriga skulder</i>		24 085	14 089

Not 16		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		732 553	702 341
Upplupna räntekostnader		119 925	114 056
Övriga upplupna kostnader		246 761	336 594
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 099 239	1 152 991

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 Beckasinen i Järfälla, org.nr. 716421-8112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beckasinen i Järfälla 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Beckasinen i Järfälla 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Palmgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 19:22:00



CHARLOTTE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:36:11



ERIK RANTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 13:54:58



KARIN MOSSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 09:53:13



BERNDT ARNOLDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 08:31:38



ANTON WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 23:07:19



TOMAS CASIMIR TISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:50:19



KARL GUSTAV BARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:47:26



YVONNE PALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:59:29



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:10:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Beckasinen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE PALMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 13:33:19



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:11:48



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.