



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta med säte i Sigtuna org.nr. 769629-2379 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Märsta 1:133	2014-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	63
30	p-platser	375
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	123
2	lokaler (hyresrätt)	104
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2908
8	lägenheter (hyresrätt)	440
Totalt 104 objekt		4013

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marika Koskinen	Ordförande	2016-05-01	
Micael Karlsson	Ledamot	2023-05-24	
Micael Karlsson	Suppleant	2021-06-07	2023-05-16
Lars Carlsson	Ledamot	2019-07-03	
Magnus Gunnarsson	Ledamot	2016-05-01	2023-05-16
Darnel Balmaceda	Ledamot	2020-06-01	
Tom Israelsson	Ledamot	2023-05-24	
Christopher Bang	Suppleant	2022-05-23	2023-05-16

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marika Koskinen, Tom Israelsson, Darnel Balmaceda och Micael Karlsson.

Revisorer har varit: Magnus Hasselblad vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Susanne Sköld (sammankallande) och Erik Arrhenius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och 3 övriga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15% fr.o.m. 2023-01-01.

Styrelsen har under hösten 2023 beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 9% fr.o.m. 2024-01-01.

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.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Radonmätning
- byte av fjärrvärmeventil
- inköp av ny mindre tvättmaskin

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2017: Byte av expansionskärl och värmeväxlare

2018: Installation av sopårl för källsortering, brandvarnare i samtliga lägenheter, branddörr mellan pannrum/källare

2019: Nya 3-glasfönster, putsning- och isolering av fasad, nya balkonger samt renovering/isolering av tak

2020: Byte av stamledning för avlopp

2021: Marken har dränerats runt hela fastigheten, asfaltering/linjering samt utökande av parkeringsytor, ytterligare belysning, nya cykelställ och räcken, i projektet ingår även planering av träd samt nya gräsmattor och växter.

Inköp av 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare.

Installation av avgasrenare till värmessystemet för att få bort syre från bl.a radiatorerna.

2022: Installation av ny cirkulationspump. Träd och gräsmattor har planterats, se markprojekt 2021.

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

Inga större investeringar är planerade.
Föreningen följer sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	20	1	-32	217
Skuldsättning, kr/kvm	10 331	11 079	11 290	10 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 155	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	20	22	21
Energikostnad, kr/kvm	192	174	188	200
Årsavgifter, kr/kvm	768	674	702	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	791	749	771
Nettoomsättning, tkr	3 130	2 856	2 671	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 860	-1 903	-1 988	-2 484
Soliditet, %	52	51	52	54

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 i 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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal för om 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.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 9%.

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	42 550 000	0	625 000	43 175 000
Upplåtelseavgifter, kr	8 452 500	0	425 000	8 877 500
Underhållsfond, kr	596 010	0	697 089	1 293 099
S:a bundet eget kapital, kr	51 598 510	0	1 747 089	53 345 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 701 261	-1 902 724	-697 089	-9 301 074
Årets resultat, kr	-1 902 724	1 902 724	-1 860 437	-1 860 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 603 985	0	-2 557 526	-11 161 511
S:a eget kapital, kr	42 994 525	0	-810 437	42 184 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 809 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 911 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	-9 301 074
Årets resultat, kr	-1 860 437
Reservation till underhållsfond, kr	-1 030 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 134 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 134 397
------------------------------------	--------------------

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	3 130 314	2 855 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 767	563
Summa Rörelseintäkter		3 232 081	2 856 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 225 693	-2 003 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 249	-197 355
Personalkostnader	Not 6	-88 537	-136 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 875 574	-1 794 475
Summa Rörelsekostnader		-4 328 053	-4 131 761
Rörelseresultat		-1 095 972	-1 275 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 444	2 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-765 909	-630 070
Summa Finansiella poster		-764 465	-627 367
Resultat efter finansiella poster		-1 860 437	-1 902 724
Resultat före skatt		-1 860 437	-1 902 724
Årets resultat		-1 860 437	-1 902 724

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	78 419 817	80 295 391
Summa Materiella anläggningstillgångar		78 419 817	80 295 391

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

78 420 317 80 295 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 313	19 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 958 859	2 951 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 020	0
Summa Kortfristiga fordringar		2 010 192	2 970 326

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	8 645	506 033
Summa Kassa och bank		8 645	506 033

Summa Omsättningstillgångar

2 018 837 3 476 359

Summa Tillgångar

80 439 154 83 772 250

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

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

Medlemsinsatser	52 052 500	51 002 500
Fond för yttre underhåll	1 293 099	596 010
Summa Bundet eget kapital	53 345 599	51 598 510

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 301 074	-6 701 261
Årets resultat	-1 860 437	-1 902 724
Summa Ansamlad förlust	-11 161 511	-8 603 985

Summa Eget kapital**42 184 088 42 994 525****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 995 440	34 276 510
Summa Långfristiga skulder		28 995 440	34 276 510

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 588 075	5 750 230
Leverantörsskulder		182 253	42 164
Skatteskulder		19 910	13 394
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	18 579	3 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	450 809	692 186
Summa Kortfristiga skulder		9 259 626	6 501 214

Summa Skulder**38 255 066 40 777 724****Summa Eget kapital och skulder****80 439 154 83 772 250**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 095 972	-1 275 357
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 875 574	1 794 475
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 875 574	1 794 475
Erhållen ränta	1 444	2 703
Erlagd ränta	-766 411	-627 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 635	-105 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 442	8 418
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-78 931	-844 801
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-111 373	-836 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96 738	-941 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 745 012
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 745 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 050 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 443 225	-336 450
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 393 225	-336 450
Årets kassaflöde	-1 489 963	-3 023 159
Likvida medel vid årets början	3 445 340	6 468 499
Likvida medel vid årets slut	1 955 377	3 445 340

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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	2 260 256	1 945 500
	Årsavgifter lokaler	112 908	98 184
	Hyror bostäder	526 052	538 296
	Hyror lokaler	126 156	125 832
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 188	145 414
	Hyror informationsöverföring	8 188	9 612
	Övriga primära intäkter	9 765	14 163
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 191 513	2 877 001
	Avgiftsbortfall	-61 446	-21 100
	Hysesbortfall	247	-60
	<i>Summa</i>	-61 199	-21 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 130 314	2 855 841

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	101 767	0
	Övriga sekundära intäkter	0	563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 767	563

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-431 263	-409 996
	Snö och halk-bekämpning	-40 691	-74 622
	Reparationer	-311 114	-145 755
	Planerat underhåll	-57 114	-111 911
	El	-78 465	-53 758
	Uppvärmning	-480 712	-441 527
	Vatten	-138 629	-132 944
	Sophämtning	-144 358	-136 003
	Fastighetsförsäkring	-58 674	-87 912
	Kabel-TV och bredband	-27 613	-44 218
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 007	-117 597
	Förvaltningsavtalskostnader	-335 053	-242 396
	Övriga driftkostnader	0	-4 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 225 693	-2 003 405

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-879	0
	Administrationskostnader	-29 197	-26 052
	Extern revision	-11 875	-19 000
	Medlemsavgifter	-21 000	-22 960
	Föreningsverksamhet	-36 750	-1 625
	Övriga förvaltningskostnader	-38 548	-127 718
	Summa Övriga externa kostnader	-138 249	-197 355
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 200	-98 100
	Revisionsarvode	-1 800	-3 000
	Övriga arvoden	-1 800	-3 000
	Sociala avgifter	-20 737	-32 425
	Summa Personalkostnader	-88 537	-136 525
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	1 187	2 638
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	257	65
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 444	2 703
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	-764 657	-629 905
	Övriga räntekostnader	-1 252	-165
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-765 909	-630 070

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 131 169	61 699 808
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 581 229	16 581 229
	Årets investeringar	0	9 431 361
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	87 712 398	87 712 398
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 417 007	-5 622 532
	Årets avskrivningar	-1 875 574	-1 794 475
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 292 581	-7 417 007
	Utgående redovisat värde	78 419 817	80 295 391
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 462 000	1 462 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	728 000	728 000
	Summa	50 390 000	50 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 427 000	40 427 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	40 427 000	40 427 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 946 732	2 939 307
	Skattekonto	12 127	11 900
	Summa Övriga fordringar	1 958 859	2 951 207
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	50 020	0
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 020	0

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	8 645	0		
	Bankkonto 2	0	506 033		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 645	506 033		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,75%	2024-06-03	3 307 005	0
	Stadshypotek AB	3,18%	2027-06-01	5 182 940	0
	Stadshypotek AB	1,59%	2029-10-30	3 900 000	0
	Stadshypotek AB	0,84%	2024-06-01	5 281 070	0
	Stadshypotek AB	1,13%	2028-03-01	14 437 500	0
	SBAB	3,39%	2027-11-12	5 475 000	0
				37 583 515	0
	Långfristig del			28 995 440	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 588 075	
	Kortfristig del			8 588 075	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			3 900 000	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,07%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt	14 580	3 240		
	Övriga kortfristiga skulder	3 999	0		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	18 579	3 240		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 523	269 928		
	Upplupna räntekostnader	30 544	31 046		
	Övriga upplupna kostnader	160 742	391 212		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	450 809	692 186		

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 Ärlinghundra i Märsta, org.nr. 769629-2379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlinghundra 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ärlinghundra 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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

Magnus Hasselblad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIKA KOSKINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:12:30



MICAEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:52:41



LARS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:45:11



TOM ISRAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:29:06



DARNEL BALMACEDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:08:02



MAGNUS HASSELBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:50:34



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:57:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS HASSELBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:49:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:57:56



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 stadgama, 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 står något i årsredovisningen.