



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-1702 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stubinen 1	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har även ansvarsförsäkring hos AIG Europe. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 277
63	p-platser	0
Totalt 119 objekt		4 277

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 28 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Widen	Ordförande	2022-05-01
Pär Markgren	Ledamot	2016-06-20
Ann-Marie Jelving	Ledamot	2020-06-30
Inger Boberg	Ledamot	2021-06-10
Anders Nyborg	Ledamot	2021-06-10
Marie-Louise Bi Sjögren	Ledamot	2022-05-01
Andreas Kyhlberg	Ledamot	2022-05-01
Serkan Demir	Ledamot	2022-05-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Marie Jelving, Andreas Kyhlberg, Marie-Louise Sjögren och Inger Boberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Marie Jelving, Mats Widen, Marie-Louise Bi Sjögren och Serkan Demir.

Revisorer har varit: Viviann Karlberg med Lars-Åke Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Rosenqvist (sammankallande), Anna Kristina Maxe samt Viktor Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10 % från 2023-01-01 och med 10 % från 2023-10-01.

Föreningen har en aktuell 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 2023-06-13.

Arbetet med stambytet har avslutats under året.

Hissarna har bytts och moderiserats.

Styrelserummet har målats och fått ny inredning.

Samtliga lägenheter har fått en ny brandvarnare.

Styrelsen har skapat en hemsida innehållande information och ordningsregler.

Övriga händelser

Festkommittén anordnade middag i samband med föreningsstämman, kräftskiva i augusti och Luciakaffe på Luciadagen.

Två gemensamma städdagar hölls under 2023.

Trädgårdsgruppen har träffats en gång i veckan mellan mars och oktober.
Bokklubben har träffats 7 gånger under 2023.
Styrelsen tackar medlemmarna för deras engagemang.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2007	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2008	OVK-, Radon-, PCB-besiktningar samt energideklaration utförda. Brandgator anordnade.
2009	Renovering av de allmänna utrymmena. Utbyte, samt komplettering av belysning inom- och utomhus.
2011	Föreningslokalen renoveras.
2012	Asfalteringsarbeten av uppfart till parkering. Byte av brandvarnare med 10-årsbatterier i lägenheterna.
2013	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Besiktning av 1 - 11 R JJ skyddsrum samt uppdatering av skyddsutrustning.
2014	Byte av yttertak på båda husen. Byte av låssystem.
2015	Nya kodlås till ytterdörrar, förstärkning av mur på vind samt renovering av hissar.
2016	Vattenbehandlingssystem för värme och relining av dagvattenrör i båda fastigheterna.
2017	Byte av kulvert mellan fastigheterna samt rörledningar för värme, kall-och varmvatten. Uppförande av ny stenmur kring grönytan mellan husen.
2018	Byte av undercentral för värmewäxling mellan fjärrvärmesystemet och fastighetens värmesystem. Byte av elektriska rökluckor. Tilläggsisolering av vindar. Energideklaration genomförd.
2019	Byte av tätningslistor.
2019	Byte av termostater för radiatorer i fastigheterna.
2019	Radonbesiktning utförd med godkänt resultat.
2019	OVK genomförd 2019, efterföljande justeringar genomförs under 2020.
2019	Garantibesiktning tak genomförd med godkänt resultat. Byte av trapphusbelysning i Tvärvägen 1 och Tvärvägen 3 och dess nödbelysning.
2020	Byte av tvättmaskin på Tvärvägen 1.
2020	Ventilationsfläkten på Tvärvägen 1 har bytts ut.
2020	Styrelsen har under oktober månad gjort en beställning av utredning av skicket på föreningens stammar och rör av HSB.
2021	Installation av 16 laddstationer för elbilar.
2021	Värmewäxlaren i undercentralen har rengjorts.
2021	Takstegar har monterats för att möjliggöra skottning av balkongtak.
2022	Stambyte
2022	OVK
2022	Filmning av fräsning av inträngande rötter i avlopp markrör
2023	Stambyte, avslutande arbete i gemensamma utrymmen
2023	Hissar, byte och modernisering
2023	Utbyte av brandvarnare
2023	Hemsida med information och ordningsregler
2023	Styrelserummet har målats och fått ny inredning.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ommålning entréer, boning av golv
2024	Översyn parkeringsplatser, bredda och måla upp linjer
2024	Varmvattenmätning
2024	Statusbesiktning av skyddsrummen
2024	Översyn av träd
2025	Fönsterbyte
2025	Filmning och ev. relining av avlopp markrör

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	91	270	188	202
Skuldsättning, kr/kvm	5 809	5 816	455	479	502
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 809	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	172	191	158	144	157
Årsavgifter, kr/kvm	747	662	662	602	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	736	713	652	637
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 142	3 046	2 784	2 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-30	142	892	519	338
Soliditet, %	24	23	73	73	70

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal 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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 5 359 024 kr och det förklaras av investeringarna gjorda under året. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 111 kr/m².

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter under 2023 med 20 %. Styrelsen räknar med att höja föreningens avgifter under 2024.

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	624 000	0	0	624 000
Upplåtelseavgifter, kr	605 100	0	0	605 100
Underhållsfond, kr	1 204 820	0	209 717	1 414 537
S:a bundet eget kapital, kr	2 433 920	0	209 717	2 643 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 349 441	141 876	-209 717	5 281 600
Årets resultat, kr	141 876	-141 876	-30 386	-30 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 491 317	0	-240 103	5 251 214
S:a eget kapital, kr	7 925 237	0	-30 386	7 894 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 283 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 491 317
Årets resultat, kr	-30 386
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 283
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 251 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 251 214

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	3 506 086	3 142 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 032	0
Summa Rörelseintäkter		3 540 118	3 142 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 845 997	-2 165 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 161	-335 311
Personalkostnader	Not 6	-117 878	-97 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-475 509	-206 735
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-27 107	0
Summa Rörelsekostnader		-2 569 653	-2 804 627
Rörelseresultat		970 465	337 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 753	4 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 013 604	-200 608
Summa Finansiella poster		-1 000 851	-195 843
Resultat efter finansiella poster		-30 386	141 876
Resultat före skatt		-30 386	141 876
Årets resultat		-30 386	141 876

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	30 301 944	7 007 124
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	19 944 502
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 301 944	26 951 626

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**30 302 444** **26 952 126****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 860	3 070
Aktuell skattefordran		7 827	11 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 547 465	7 885 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 044	134 320
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 615 196	8 034 562

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Summa Omsättningstillgångar**3 115 196** **8 534 562****Summa Tillgångar****33 417 640** **35 486 688**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 229 100	1 229 100
Fond för yttre underhåll	1 414 537	1 204 820
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 643 637	2 433 920

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 281 600	5 349 441
Årets resultat	-30 386	141 876
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 251 214	5 491 317

Summa Eget kapital

7 894 851

7 925 237

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 875 000	13 875 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 875 000	13 875 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 968 500	11 000 000
Leverantörsskulder		119 376	497 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	30 619	30 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	529 294	2 158 803
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 647 789	13 686 451

Summa Skulder

25 522 789

27 561 451

Summa Eget kapital och skulder

33 417 640

35 486 688

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 970 465 337 719

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 475 509 206 735

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

475 509 206 735

Erhållen ränta 12 086 4 765

Erlagd ränta -1 006 337 -188 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

451 723 361 014

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 61 010 247 604

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 014 429 1 790 155

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 953 419 2 037 759

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 501 696 2 398 773

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 825 828 -19 719 502

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 825 828 -19 719 502

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -31 500 22 927 042

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-31 500 22 927 042

Årets kassaflöde

-5 359 024 5 606 313

Likvida medel vid årets början

8 377 842 2 771 529

Likvida medel vid årets slut

3 018 818 8 377 842

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).

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.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 192 888	2 831 904
	Hyror garage och parkeringsplatser	240 772	228 446
	Bredband	84 000	84 000
	Övriga primära intäkter	10 551	13 507
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 528 211	3 157 856
	Avgiftsbortfall	-22 125	-15 510
	<i>Summa</i>	-22 125	-15 510
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 506 086	3 142 346
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 032	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 032	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-106 523	-104 310
	Snö och halk-bekämpning	-131 040	-95 865
	Reparationer	-164 677	-414 941
	Planerat underhåll	-4 282	-39 533
	Försäringsskador	0	-2 363
	El	-153 866	-299 404
	Uppvärmning	-533 471	-456 658
	Vatten	-50 401	-61 225
	Sophämtning	-115 950	-89 440
	Fastighetsförsäkring	-59 550	-89 656
	Kabel-TV och bredband	-130 336	-125 791
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 984	-85 064
	Förvaltningsavtalskostnader	-306 916	-300 998
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 845 997	-2 165 248

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	-27 958	-1 007
	Administrationskostnader	-4 792	-56 066
	Extern revision	-16 875	-16 875
	Konsultkostnader	-8 094	-202 344
	Medlemsavgifter	-14 160	-14 160
	Föreningsverksamhet	-15 762	-25 616
	Övriga förvaltningskostnader	-15 520	-19 243
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 161	-335 311
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 832	-7 460
	Övriga arvoden	-84 659	-66 603
	Sociala avgifter	-25 387	-23 270
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-117 878	-97 333
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-27 107	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-27 107	0
Not 8	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	1 564	2 074
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 676	2 651
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	513	39
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 753	4 765
Not 9	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	-1 013 604	-197 434
	Övriga räntekostnader	0	-3 174
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 013 604	-200 608

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 613 056	11 613 056
	Ingående anskaffningsvärde mark	350 100	350 100
	Årets investeringar	23 770 330	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 658 997	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	34 074 489	11 963 156
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 956 032	-4 749 297
	Årets avskrivningar	-475 509	-206 735
	Omklassificeringar	1 658 996	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 772 545	-4 956 032
	Utgående redovisat värde	30 301 944	7 007 124
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	138 000 000	138 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 875 000	24 875 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	24 875 000	24 875 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	19 944 502	225 000
	Årets investeringar	3 825 828	19 719 502
	Omklassificering till byggnad	-23 770 330	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	19 944 502
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 518 818	7 877 842
	Övriga fordringar	28 647	7 584
	Summa Övriga fordringar	2 547 465	7 885 426

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 377	134 320
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 044	134 320

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	500 000

Not 16	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	5,08%	2024-03-15	10 968 500	504 000
Stadshypotek AB	3,83%	2025-09-01	13 875 000	0
			24 843 500	504 000

Långfristig del	13 875 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 968 500
Kortfristig del	10 968 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	504 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 016 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	5,08%	2024-03-15	10 968 500	504 000
Stadshypotek AB	3,83%	2025-09-01	13 875 000	0
			24 843 500	504 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 968 500
Kortfristig del	10 968 500

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 680	8 520
	Övriga kortfristiga skulder	22 939	22 039
	<i>Summa Övriga skulder</i>	30 619	30 558
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	288 417	246 809
	Upplupna räntekostnader	23 217	15 950
	Övriga upplupna kostnader	217 660	1 896 044
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	529 294	2 158 803

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 Stubinen i Solna, org.nr. 715200-1702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stubinen i Solna för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viviann Karlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS WIDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 09:04:58



ANDERS NYBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 14:01:25



INGER BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:25:10



PÄR MARKGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:47:35



ANDREAS KYHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:31:28



SERKAN DEMIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:02:54



ANN-MARIE JELVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:00:36



MARIE-LOUISE BI SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:19:29



VIVIANN KARLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:03:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:47:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

VIVIANN KARLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:11:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:47:11



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.