

HSB Bostadsrättsförening

Pampas

i Solna



ÅRSREDOVISNING

2023

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse. Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- Resultat efter finansiella poster visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- Intäkter i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnader i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter visar årets intäkter på likvida medel.
- Räntekostnader visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- Omsättningstillgångar är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen. Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.
- Bundet eget kapital är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- Fritt eget kapital är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare årsvinster och förluster. Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.
- Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- Kortfristiga skulder är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- Eventalförpliktelser kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar ska granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för
HSB Brf Pampas i Solna

715200-1181

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pampas i Solna får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 64:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Solna.

FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna: Ingenting 9, Ingenting 10, Ingenting 12, Kadetten 1, Kadetten 3, Rekryten 2, Rekryten 4 samt Rekryten 5 alla inom Solna stad.

Bostadsrätter, lokaler etcetera per 2023-12-31 anges nedan:

746	bostadsrätter	bostäder
6	bostadsrätter	lokaler
54	hyresrätter	lokaler och förråd
85	garage	
545	biluppställningsplatser	

Bostäderna upptar 50 035 m² och lokaler och förråd 5 775 m² samt 1 387 m² garage. Total markyta uppgår till ca 45 000 m² (friköpt mark).

Vid räkenskapsårets utgång var alla större hyreslokaler uthyrda.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa Försäkring.

MEDLEMMAR

Föreningen hade 937 medlemmar inkl. HSB Stockholm vid utgången av verksamhetsåret 2023.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2022 hölls 2023-06-14 och antalet företrädde röster vid stämman var 52.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2023:

Ordinarie ledamöter

Bo Regnlin - ordförande

Jeanette Lindgren Dahlin - vice ordförande

Sofia Springare - sekreterare

Göran Lostig

Mattias Nord

Antti Ahonen - utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman 2024 är Bo Regnlin och Mattias Nord.

Under verksamhetsåret har styrelsearvoden utbetalats med 386 400 kr.
Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Bo Regnlin, Jeanette Lindgren Dahlin och Magnus Järna, två i förening.

REVISORER

Ordinarie

Marie Fjällborg t.o.m. 2023-06-14
Alicia Isaksson fr.o.m. 2023-06-15
En revisor hos BoRevision i Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant

Björn Jönsson

VALBEREDNING

Göran Sundén - ordförande
Claes Thörnblom t.o.m. 2023-06-14
Niklas Olsson fr.o.m. 2023-06-15
Kerstin Persson fr.o.m. 2023-06-15

DISTRIKTSREPRESENTANTER

I enlighet med HSB Stockholms stadgar utser bostadsrättsföreningen åtta distriktsrepresentanter till distrikt Västerort. Nedanstående personer har varit distriktsrepresentanter under år 2023:

Ordinarie

Bo Regnlin
Jeanette Lindgren Dahlin
Göran Lostig
Mattias Nord
Göran Sundén
Claes Thörnblom t.o.m. 2023-06-14
Marie Fjällborg t.o.m. 2023-06-14
Alicia Isaksson fr.o.m. 2023-06-15
Niklas Olsson fr.o.m. 2023-06-15
Kerstin Persson fr.o.m. 2023-06-15

Ersättare

Gunnar Levin
Alicia Isaksson t.o.m. 2023-06-14
Sven-Erik Pettersson t.o.m. 2023-06-14
Patrik Fjällborg t.o.m. 2023-06-14


FÖRVALTARE OCH FÖRVALTNING,

Föreningen har under året haft fem tillsvidareanställda till och med 2023-08-31, fyra tillsvidareanställda till och med 2023-12-14 och tre tillsvidareanställda från 2023-12-15.

Magnus Järna har varit förvaltare. Viss extrapersonal har varit anställd under året med anledning av pågående renoveringsprojekt.

Under räkenskapsåret har utbetalats 1 996 252 kr i personallöner.

Fastigheterna har huvudsakligen skötts av föreningens egna anställda. Därutöver har föreningen genom avtal även anlitat:

- NOHA Sweden AB (f d Brand & Industriskydd i Mellansverige AB), för service av brandutrustning.
- Assa Abloy Entrance System Sweden AB, för service av taksjutportar.
- Cija Tank AB, för renhållning av dagvattenbrunnar.
- Tele2, för service av TV- och internetanläggning (KOAX-nätet).
- Electrolux Laundry Systems Sweden AB, vid service och reparationer av tvättstugeutrustning.
- Green Quality AB, för fastighetsstädning.
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB, för ekonomiförvaltning.
- HSB Stockholm (teknisk förvaltning), för viss snöröjning och sandning.
- KONE Hissar AB, för hisservice.  BJzoUanWVC-HJ3Ua3ZEA
- IL Recycling Service AB, tidningsinsamling.

- LW Sverige AB, för snö- och isröjning och årlig tillsynskontroll av yttertaken.
- Norrenergi AB, för funktionskontroll av fjärrvärmecentral.
- APCOA Parking Sverige AB, för parkeringsövervakning.
- Schneider Electric Buildings Sweden AB, för service av styr- och reglerteknik.
- Dekra Industrial AB, för hissbesiktning.
- Securitas Jourmontör, för fastighetsjour.
- Securitas, för väktarrondering.
- GlobalConnect, för fiber.
- Bravur, för drift av föreningens hemsida.
- ITUX för fortsatt avtal med öppna fibernätet.

PARKOMRÅDET

Under året har genomförts normalt löpande och planerat underhåll.

LÄGENHETER

Under året har 45 överlåtelse skett.

Nedanstående tabell specificerar de olika bostadslägenheterna i föreningen.

Bostadslägenheter

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1	157	17 - 52 m ²
2	207	47,5 - 75,5 m ²
3	221	65,5 - 88 m ²
4	125	82 - 103,5 m ²
5	34	92,5 - 147 m ²
7	1	171,5 m ²
9	1	165 m ²

FRITIDSVERKSAMHET M.M.

Bakfickan har under större delen av 2023 varit stängd för totalrenovering.

EKONOMI

Resultat och ställning (tkr)

	År 2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	38 972	37 397	35 515	34 065	32 676
Rörelseresultat	4 603	7 553	5 583	3 707	6 228
Resultat efter finansiella poster	-6 069	4 553	5 175	2 956	5 401
Balansomslutning	398 720	346 360	238 910	230 471	230 680
Drift (kr/kvm)	431	363	364	336	308
Räntekostnader (kr/kvm)	240	63	9	15	16
Fond för yttre underhåll	36 811	33 941	32 275	30 609	27 809
Årsavgifter kr/kvm*	666	623	587	589	541
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 717	3 896	2 217	2 261	2 326
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 375	4 440	2 492	2 541	2 614
Räntekänslighet %	8	7	4	4	5
Energikostnad kr/kvm	170	162	156	132	144
Sparande per kvm	9	176	187	153	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	84	86	79

* Nyckeltalen årsavgifter samt brf yta per kvadratmeter är beräknade med fördelningen bostadsyta 49919 kvm samt lokalyta 589 för taxering 2022

* Nyckeltalen årsavgifter samt brf yta per kvadratmeter är beräknade med fördelningen bostadsyta 49919 kvm samt lokalyta 510 för taxering 2019

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på att föreningen har ökade kostnader för räntor, löpande underhåll och energi. Föreningen lånar till fasadprojektet och det innebär att styrelsen avser att årligen höja årsavgifterna mellan 5 och 10 procent i några år till resultatet är positivt igen.

FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel, föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	År 2023	År 2022
Rörelseintäkter	38 971 633	37 396 942
Rörelsekostnader	-34 368 851	-29 844 218
Finansiella poster	-10 671 674	- 2 999 984
Övriga rörelsekostnader	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 068 892	4 552 739
Planerat underhåll	276 103	0
Avskrivningar	6 284 773	5 571 715
Årets sparande	491 984	10 124 454
Årets sparande per kvm total yta	9	180

År 2023

År 2023

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 589 771	19 659 886	33 941 354	41 535 705	4 552 739
Förändring av fond			2 870 000	-2 870 000	
Balanserad i ny räkning				4 552 739	-4 552 739
Årets resultat					-6 068 892
Belopp vid årets slut	4 589 771	19 659 886	36 811 354	43 218 444	-6 068 892

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION (kr)

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Föreningens fond för yttre underhåll uppgick till 36 811 354 kr vid räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	43 218 444
Årets resultat	-6 068 892
Reservering till underhållsfond	-2 870 000
Ianspråktagande av underhållsfond	276 103
Summa till stämmans förfogande	34 555 655

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning 34 555 655

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillägg uppgifter.



PÅGÅENDE PROJEKT

Fasad- och balkongrenovering samt fönsterbyte

Föreningen har ett pågående renoveringsprojekt. Avtal om utförandet har tecknats med SEHED Tresson AB 2020-11-26 och tilläggsavtal 2021-02-12.

Projektet avser en total renovering av fasader och balkonger, samt byte av fönster, balkongdörrar, garageportar och entréportar. Projektet är en investering för framtiden och finansieras via lån.

Eftersom föreningen har en god ekonomi och högt taxeringsvärde på fastigheterna, har banken beviljat lån till goda villkor. Det kommer likväl att krävas avgiftshöjningar. Föreningen har höjt årsavgiften med 5 % från och med den 1 januari 2022, 7% från och med den 1 januari 2023 och 10% från och med 1 januari 2024.

Renoveringsprojekt avseende E-huset på Infanterigatan 1-5 blev klart november 2023.

Renoveringsprojekt avseende A-huset på Infanterigatan 4-6 blev klart februari 2024.

Renoveringsprojektet avseende F-huset pågår och beräknas bli klart december 2024

Renoveringsprojektet avseende D-huset pågår och beräknas bli klart december 2024

För mer information hänvisar vi till föreningens hemsida www.brfpampas.se

Markdränering

Styrelsen har beslutat om genomförande av markdränering avseende samtliga hus. Dräneringsarbetet avseende hus A, C, D, E och F är nu klara. G-huset pågår och beräknas bli klart april 2024.

För mer information hänvisar vi till föreningens hemsida www.brfpampas.se

Renovering föreningslokal Bakfickan

Styrelsen har genomfört renovering av föreningslokalen Bakfickan (Infanterigatan 1, kv) Bakfickan renoveras för att leva upp till regler för ventilation, brandkrav och utrymningskrav. I samband med detta passar föreningen på att ljudisolera lokalen (tak) samt måla om lokalen och installera komplett nytt kök med vitvaror så att lokalen kan användas funktionsenligt till sammankomster.

Projektet för att ombilda lokal 7004 (Infanterigatan 21) till fyra bostadsrättslägenheter har genomförts.

För mer information hänvisar vi till föreningens hemsida www.brfpampas.se

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	38 212 018	36 468 025
Övriga rörelseintäkter		759 615	928 917
		<u>38 971 633</u>	<u>37 396 942</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-24 026 861	-20 262 623
Övriga externa kostnader	4	-347 026	-362 642
Personalkostnader och arvoden	5	-3 710 191	-3 647 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 284 773	-5 571 715
		<u>-6 284 773</u>	<u>-5 571 715</u>
Rörelseresultat		4 602 782	7 552 723
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		347 320	148 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 018 994	-3 148 573
		<u>-11 018 994</u>	<u>-3 148 573</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 068 892	4 552 739
Resultat före skatt		-6 068 892	4 552 739
Årets resultat		-6 068 892	4 552 739

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	190 608 115	185 665 469
Maskiner och inventarier	7	99 506	144 464
Pågående ombyggnationer	6	175 637 454	82 959 373
		<u>366 345 075</u>	<u>268 769 306</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>366 345 575</u>	<u>268 769 806</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 763	156 600
Övriga fordringar	8	13 806 276	54 557 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 035 669</u>	<u>687 160</u>
		14 920 708	55 401 371
<i>Kassa och bank</i>	9	<u>17 453 389</u>	<u>22 189 348</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>32 374 097</u>	<u>77 590 719</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>398 719 672</u>	<u>346 360 525</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		36 811 354	33 941 354
Medlemsinsatser		4 589 771	4 589 771
Upplåtelseavgifter		19 659 886	19 659 886
		<u>61 061 011</u>	<u>58 191 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		43 218 444	41 535 705
Årets resultat		-6 068 892	4 552 739
		<u>37 149 552</u>	<u>46 088 444</u>
Summa eget kapital		<u>98 210 563</u>	<u>104 279 455</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	271 498 874	224 250 000
Leverantörsskulder		22 501 277	11 457 998
Skatteskulder		109 078	56 857
Övriga skulder	11	540 333	541 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 859 547	5 775 104
		<u>300 509 109</u>	<u>242 081 070</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>398 719 672</u>	<u>346 360 525</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 068 894	4 552 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>6 284 773</u>	<u>5 571 715</u>
		<u>215 879</u>	<u>10 124 454</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		215 879	10 124 454
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 294 088	-96 469
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		<u>11 179 165</u>	<u>5 897 352</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 100 956	15 925 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		<u>-103 860 542</u>	<u>-74 473 441</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 860 542	-74 473 441
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 998 874	100 000 000
Amortering av lån		<u>-2 750 000</u>	<u>-3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 248 874	97 000 000
Årets kassaflöde		-46 510 712	38 451 896
Likvida medel vid årets början		<u>76 329 038</u>	<u>37 877 142</u>
Likvida medel vid årets slut		29 771 446	76 329 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter*	33 659 226	31 466 660
Hyror	4 552 792	5 001 365
Summa	38 212 018	36 468 025

*I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	37 688	92 479
Städning	1 480 194	1 408 009
Tillsyn, besiktning, kontroller	843 787	848 799
Snöröjning	477 452	599 036
Reparationer	6 211 808	3 390 275
Underhåll	276 103	-
El	1 713 243	2 246 735
Uppvärmning	7 246 466	6 362 054
Vatten	809 673	729 196
Sophämtning	1 274 803	1 105 640
Försäkringspremie	574 118	525 853
Fastighetsavgift bostäder	1 185 394	1 133 174
Fastighetsskatt lokaler	450 000	450 000
Övriga fastighetskostnader	340 397	457 450
Kabel-tv/Bredband/IT	208 036	201 642
Förvaltningsarvode ekonomi	505 005	500 328
Juridiska åtgärder	272 114	95 233
Övriga externa tjänster	120 580	116 720
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	24 026 861	20 262 623

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	88 507	96 149
Underhållsplan	37 322	73 357
Konsultarvode	34 990	7 438
Kopieringskostnader	140 770	151 248
Revisionarvode	45 437	34 291
Övriga externa tjänster	-	159
Summa	347 026	362 642

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen haft 5 personer anställda, varav 1 kvinna och 4 män.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	386 400	380 801
Arbetsgivaravgift för styrelsearvoden	120 577	95 315
Övriga arvoden	96 600	23 800
Arbetsgivaravgift för övriga arvoden	30 352	2 430
Internrevisor	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift för internrevisor	5 223	5 150
Löner	1 996 252	1 975 913
Arbetsgivaravgift för löner	638 704	652 389
Uttagsbeskattning	271 000	336 993
Pensionskostnader och förpliktelser	145 083	154 447
	3 710 191	3 647 238

Not 6 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	282 146 750	270 291 815
-Anskaffat under året	11 182 461	11 854 935
-Mark	3 966 800	3 966 800
-Pågående ombyggnationer	175 637 454	82 959 373
	<u>472 933 465</u>	<u>369 072 923</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 448 081	-94 923 262
-Årets avskrivning enligt plan	-6 239 815	-5 524 819
	<u>-106 687 896</u>	<u>-100 448 081</u>
Redovisat värde vid årets slut	366 245 569	268 624 842
Taxeringsvärde		
Byggnader	605 000 000	605 000 000
Mark	567 000 000	567 000 000
	<u>1 172 000 000</u>	<u>1 172 000 000</u>
Bostäder	1 127 000 000	1 127 000 000
Lokaler	45 000 000	45 000 000
	<u>1 172 000 000</u>	<u>1 172 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	872 537	872 537
Vid årets slut	<u>872 537</u>	<u>872 537</u>
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-728 073	-681 177
-Årets avskrivning	-44 958	-46 896
Vid årets slut	<u>-773 031</u>	<u>-728 073</u>
Redovisat värde vid årets slut	99 506	144 464

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	12 318 057	54 092 808
Skattekonto	733 394	326 662
Övrigt	754 825	138 141
	<u>13 806 276</u>	<u>54 557 611</u>

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	16 797 588	21 533 547
SBAB	654 674	654 674
Nordea	1 127	1 127
	<u>17 453 389</u>	<u>22 189 348</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2024-10-24	4,494%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-10-16	4,475%	48 000 000	1 000 000	49 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-10-25	4,493%	31 500 000	1 000 000	32 500 000
Nordea Hypotek AB	2024-09-16	4,431%	42 000 000	750 000	42 750 000
Nordea Hypotek AB	2024-09-02	4,450%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-03-11	4,375%	49 998 874	-	-
			<u>271 498 874</u>	<u>2 750 000</u>	<u>224 250 000</u>
Varav långfristig del			-	-	-
Varav kortfristig del			271 498 874		224 250 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 453 750 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Källskatt	35 076	36 498
Särskild löneskatt	21 687	21 043
Hysesdepositioner	483 570	483 570
	<u>540 333</u>	<u>541 111</u>

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 10 % från och med den 1 januari 2024.

Dränering avseende hus C beräknas bli klar i mars 2024. Dränering avseende hus G pågår och beräknas bli klar i mars 2024. Dränering avseende hus B planeras att genomföras fr.o.m. mars 2024 t.o.m. juli 2024. Dräneringsarbetena utförs enligt tidsplan.

Vad gäller fasadprojektet var arbetet med hus A klart 2024-02-14.

Arbetet med hus D och F pågår och beräknas bli klart december 2024.

Försäljning pågår av fyra bostadsrättslägenheter efter det att ombildning av lokal 7004 (Infanterigatan 21) har genomförts.

Ommålning av entréer och hisstannplanen har påbörjats i hus A och E. Alla hus kommer målas om invändigt i den takt som fasadprojektet blir klart.

Återställning av plantering runt hus E är uppstartad och beräknas bli klar innan midsommar. Det ska bli nya rabatter runt husen vartefter fasadprojektet för respektive hus är klara.

Upphandling för att modernisera föreningens alla hissar har påbörjats.

Arbetet med planering av teknikval och tidplan för att börja sortera ut matavfall har påbörjats i samråd med Solna stad. Utredning pågår med olika förslag till lösningar.

Installation av nytt styr och övervakningssystem avseende värme och varmvatten för samtliga hus ska göras och beräknas bli klar under hösten 2024.

Föreningen för en dialog med entreprenören i fasadprojektet, om ÄTA arbeten där entreprenören vill ha mer betalt för det som föreningen anser redan ingår i kontraktet.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	275 000 000	225 000 000
	275 000 000	225 000 000
Summa ställda säkerheter	275 000 000	225 000 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	40 595	40 202
	40 595	40 202

Underskrifter

Solna / 2024

Bo Regnlin

Jeanette Lindgren Dahlin

Sofia Springare

Mattias Nordh

Göran Lostig

Antti Ahonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Alicia Isaksson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 07:57

SENT BY OWNER:
Åsa Davidsson - 27.05.2024 09:59

DOCUMENT ID:
HJ3Ua3ZEA

ENVELOPE ID:
BJzoUanWVC-HJ3Ua3ZEA

DOCUMENT NAME:
Brf Pampas i Solna - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TRANSACTION TIME	METHOD	DETAILS
1. Bo Gunnar Regnlin [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 14:05 27.05.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
2. JEANETTE BARBRO I LINDGREN D AHLIN [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 17:53 27.05.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
3. SOFIA SPRINGARE [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 20:59 27.05.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
4. MATTIAS NORD [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 21:38 27.05.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
5. GÖRAN LOSTIG [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 23:26 27.05.2024 23:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
6. ANTTI AHONEN [REDACTED]	Signed Authenticated	28.05.2024 07:11 28.05.2024 07:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
7. ALICIA ISAKSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	28.05.2024 10:24 28.05.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
8. Joakim Häll [REDACTED]	Signed Authenticated	29.05.2024 07:57 29.05.2024 07:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pampas i Solna, org.nr. 715200-1181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alicia Isaksson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 07:57

SENT BY OWNER
Åsa Davidsson · 27.05.2024 10:11

DOCUMENT ID:
HJMLITW4R

ENVELOPE ID:
HJe8gaZV0-HJMLITW4R

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Pampas.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME (AMT/CET)	METHOD	DETAILS
1. ALICIA ISAKSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	27.05.2024 14:10 27.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
2. Joakim Häll [REDACTED]	Signed Authenticated	29.05.2024 07:57 28.05.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed