

HSB Bostadsrättsförening

Borgågatan i Stockholm

Org.nr: 769607-1336

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm, organisationsnummer 769607-1336, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001

Ekonomisk plan registrerades år 2003

Föreningens stadgar registrerades senast år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2003

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, avtal löper till och med 2025-06-30

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Eva Svensson
Ledamot	Diar Othman
Ledamot	Boshra Hawaz-Ali
Ledamot	Filiz Kaya
Ledamot	Leila Hassan Said
Ledamot	Erdem Tirpan
Suppleant	Hamideh Sarmast Shustari
Suppleant	Sara Amin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Extern Joakim Häll
 BoRevision i Sverige AB
Intern Khaled El Masri

Information om fastigheten

Stadshus

Fastighetsbeteckning: Nystad 5

Föreningens adresser:

Borgågatan 2 - 44

Nybyggnadsår: 1976

Bostadslägenheter**upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	5	202
3 rok	46	3 324
4 rok	25	2 277
Summa	76	5 803

Bostadslägenheter**upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
3 rok	5	365
4 rok	1	89
Summa	6	454

Totalt antal bostadslägenheter:

165

Lokaler**upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	40

Totalyta (m²):

6 297

Föreningen äger dessutom Gemensamhetsanläggningen Stockholm Helsingfors GA:1, org. Nr 716416-9265 som har som ändamål att vara mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: Augusti 2022

Underhållsplanens tidshorisont: 50

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av låssystem	2018	
Renovering av tak i radhusen och byte av fläktar	2019	
Fortsatt byte av fläktaggregat	2019-2020	
Radonkontroll genomfört på alla lägenheter	2020	
Underhållsrenovering av hyreslägenheterna	2021	
Renovering av tak på stora huset	2021	
Hissar	2023	
Stambyte	2026	
Viss renovering av hyresrätterna	2023-2027	
Stamspolning	2023	
Nytt expensionskärl i UC	2023	
Lagning av spricka i fasaden på nr 44	2024	
Besiktning av hyreslägenheter utförs och nödvändiga åtgärder	2024	
Åtgärda felaktiga stegar till taken på radhusen	2024	
OVK	2024	
Åtgärda radon i 3 lägenheter	2024	
Genomgång av rör i UC	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av företag för markskötsel
- Byte av ekonomisk och teknisk förvaltare
- Avlopp i tvättstugan är åtgärdat
- Byte av städfirma

Medlemsinformation

106 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.

76 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 644	5 359	5 175	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 629	42	- 464	- 513
Soliditet ¹ , %	54	55	54	56
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Skuld/kvm totalyta	2 692	2 692	2 692	2 692
Energikostnad/kvm totalyta	271	249	240	218
Sparande/kvm totalyta	104	160	140	108
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	810	810	786
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 921	2 921	2 921	2 921
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	91	90

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

I och med fortsatt hög inflation och höjda räntenivåer höjdes årsavgiften med 6% från 1 april 2024.

I övrigt planeras det under 2024 att utvärdera nytt företag för markskötsel samt att se över stadgarna.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -629 439 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på taxebundnakostnader och avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen kan komma att upplåta hyresrätter till bostadsrätt när de friställs för att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader, samt amortera på föreningens lån. Nya lån kan komma att behöva tas upp vid större investerings- och underhållsåtgärder och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 822 576	13 819 364	2 949 813	- 10 477 346	41 628	22 156 035
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				41 628	- 41 628	0
Årets resultat					- 629 439	- 629 439
Belopp vid årets utgång	15 822 576	13 819 364	2 949 813	- 10 435 718	- 629 439	21 526 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 435 718
Årets resultat	- 629 439
Totalt	- 11 065 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	596 000
Balanseras i ny räkning	- 11 661 157
Totalt	- 11 065 157

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

5 643 532

5 358 621

Summa Rörelseintäkter

5 643 532

5 358 621

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

3

-3 988 131

-3 482 632

Administration och förvaltning

4

-482 259

-435 494

Personalkostnader

5

-275 876

-244 674

Avskrivningar

-1 046 897

-943 878

Summa Rörelsekostnader

-5 793 163

-5 106 678

RÖRELSERESULTAT

-149 631

251 943

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 092

2 213

Räntekostnader och liknande resultatposter

-483 900

-212 528

Summa Finansiella poster

-479 808

-210 315

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-629 439

41 628

RESULTAT FÖRE SKATT

-629 439

41 628

ÅRETS RESULTAT

-629 439

41 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	34 506 682	35 553 579
Pågående nyanläggningar		2 060 382	1 230 848
Summa materiella anläggningstillgångar		36 567 064	36 784 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 567 564	36 784 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		118 280	158 110
Övriga fordringar		45 455	182 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 632	244 986
Summa kortfristiga fordringar		454 367	585 211
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 546 091	2 610 919
Summa kassa och bank		2 546 091	2 610 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 000 459	3 196 130
SUMMA TILLGÅNGAR		39 568 022	39 981 057

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 641 940	29 641 940
Fond för yttre underhåll		2 949 813	2 949 813
Summa bundet eget kapital		32 591 753	32 591 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 435 718	-10 477 346
Årets resultat		-629 439	41 628
Summa fritt eget kapital		-11 065 157	-10 435 718
SUMMA EGET KAPITAL		21 526 596	22 156 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 750 000	6 750 000
Summa långfristiga skulder		6 750 000	6 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 750 000	6 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 200 000	10 200 000
Leverantörsskulder		381 327	141 321
Skatteskulder		11 479	251
Övriga skulder		0	26 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		698 620	706 515
Summa kortfristiga skulder		11 291 426	11 075 022
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 291 426	11 075 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 568 022	39 981 057

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-149 631	251 942
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 046 897	943 878
Summa	897 266	1 195 820
Erhållen ränta	4 092	2 213
Erlagd ränta	-483 900	-212 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 458	985 506
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	130 844	-98 292
Ökning av rörelseskulder	216 404	-858 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 706	28 961
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	-829 534	-1 230 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-829 534	-1 230 848
Årets kassaflöde	-64 828	-1 201 887
Likvida medel vid årets början	2 610 919	3 812 807
Likvida medel vid årets slut	2 546 091	2 610 919

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Avskrivning fastighet

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. Markanläggningar skrivs av med 5%.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnadskomponenter	15-120 år
Markanläggningar	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023

4 894 847

2022

4 700 844

Hyresintäkter

Bostäder

481 700

463 201

Övriga intäkter

Försäkringsersättningar

227 056

118 631

Övriga intäkter

39 930

75 944

266 986

194 575

Totalt nettoomsättning

5 643 533

5 358 620

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	178 884	244 659
Uppvärmning	1 133 307	1 017 457
Vatten och avlopp	393 135	305 724
Sophämtning	346 343	0

2 051 669 **1 567 840**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	79 471	20 581
------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	231 580	249 012
Fastighetsstäd	119 627	137 584
Snöröjning/sandning	94 725	83 475
Övriga köpta tjänster	50 980	10 596

496 912 **480 667**

Distribuerade servicetjänster

TV	21 693	19 495
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	112 642	109 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	256 746	160 766
Tomträttsavgälder	355 900	355 900

725 288 **625 700**

Reparationer

Reparationer	125 593	0
Tak	0	74 926
Portar och lås	18 127	0
Tvättstuga	10 973	0
Uppvärmning	13 485	0
Ventilation	50 989	14 497
Vatten och avlopp	10 915	0
Markytor	0	208 886
Vattenskada	4 593	113 896
Övriga reparationer	146 070	1 375

380 744 **413 580**

Underhåll

Underhåll	232 354	354 770
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

3 988 131 **3 482 632**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	2023	2022
	16 800	16 800

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	84 751	126 836
------------------------------	--------	---------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	131 566	168 980
Konsultarvode	99 375	8 531
Juridiska arvoden	29 663	2 063

260 604 179 574

Revision

Revisionsarvode	13 500	12 500
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	12 936	7 199
-----------------------------	--------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 930	21 228
Bankkostnader	4 400	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	27 095
Övriga administrativa kostnader	10 596	914
Föreningsomkostnader	21 054	20 717
Övriga kostnader	55 689	22 631

93 669 92 585

Totalt administration och förvaltning

482 259 435 494

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	228 900	193 200
Sociala kostnader	46 976	39 399
Övriga kostnader	0	7 245

275 876 239 844

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	0	4 830
--------------------------	---	-------

Totalt personalkostnader

275 876 244 674

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31 2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	45 738 525	45 738 525
-----------------------------	------------	------------

Utgående anskaffningsvärden

45 738 525 45 738 525

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 10 184 946	- 9 241 068
Årets avskrivningar	- 1 046 897	- 943 878

Utgående avskrivningar

-11 231 843 -10 184 946

Utgående redovisat värde

34 506 682 35 553 579

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	45 242 000	45 242 000
Taxeringsvärde mark	15 486 000	15 486 000

60 728 000 60 728 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,621 %	10 200 000	10 200 000
Swedbank	2026-02-25	1,050 %	6 750 000	6 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 950 000	16 950 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 200 000	-10 200 000
			6 750 000	6 750 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Eva Svensson

Diar Othman

Boshra Hawaz-Ali

Filiz Kaya

Leila Hassan Said

Erdem Tirpan

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

BoRevision i Sverige AB

Joakim Häll

Khaled El Masri
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 10:08

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 28.05.2024 09:35

DOCUMENT ID:
B1IHfBXER

ENVELOPE ID:
By8BFb7V0-B1IHfBXER

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 HSB Bostadsrättsförening Borgågatan i Stockholm.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Eva Birgitta Svensson eva-b-svensson@telia.com	Signed Authenticated	28.05.2024 09:37 28.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/23) IP: 80.217.70.26
BOSHRA ABAS HAWAZ-ALI boshra61.hawazali@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 09:37 28.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/21) IP: 80.217.69.187
KHALED EL MASRI Masrii@hotmail.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:15 28.05.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/05) IP: 104.28.45.54
LEILA HASSAN SAID lhsaid10@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 17:15 28.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/08) IP: 90.129.199.125
FILIZ KAYA Filiz_kaya64@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 17:42 28.05.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/04) IP: 83.190.67.19
Diar Salih Othman diar.othman.do@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 18:03 28.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/01) IP: 80.217.64.81
ERDEM TIRPAN Erdem.Tirpan@hsb.se	Signed Authenticated	29.05.2024 06:16 29.05.2024 06:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/18) IP: 83.250.25.242
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	29.05.2024 10:08 29.05.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

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

Custom events

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



PAdES
sealed

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



PAdES
sealed