



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna med säte i Solna org.nr. 716418-6780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bladet 2	1985-01-01	1986 och 1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 742
2	lokaler (hyresrätt)	355
40	p-platser	0
43	garageplatser	0
Totalt 249 objekt		13 097

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 68 st 3 rok, 36 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Bladet GA:1	G:A		1 / 3	Gata med tillhörande gångbanor, Kommunikationsytor, Ytterbelysning, Ledningar för spill-och dagvatten med tillhörande brunnar.

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Magnusson	Ordförande	2016-04-26	
Hans Bandelin	Ledamot	2022-02-22	2023-09-26
Gösta Torssell	Ledamot	2023-07-12	
Hans Ingelshed	Ledamot	2018-05-17	
Charlotte Aminoff	Ledamot	2018-05-17	
Randi Pedersen	Ledamot	2022-05-19	
Elaine Schilling	Ledamot	2022-05-19	
Lars Jakobsson	Ledamot	2023-07-12	
Laurence Howard	Ledamot	2019-11-20	2023-02-15
Olga Gromova	Ledamot	2015-04-14	2023-07-09
Fredrik Ward	Ledamot	2022-05-19	2023-02-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Magnusson, Hans Ingelshed, Charlotte Aminoff, Randi Ona och Elaine Schilling.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Magnusson, Hans Ingelshed, Charlotte Aminoff, Lars Jakobsson och Olga Gromova.

Revisorer har varit: Jörgen Pusch med Charlotta Edholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bjarne Isacson (sammankallande), Henrik Fridén samt Olga Gromova, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 63 bostadsrättslägenheter varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15% per 2023-01-01.

Parkeringsavgiften höjs med 350kr/månad per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov 30 år framåt i tiden. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den upprättades senast i november 2023 i samband med lagd budget.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning som avsåg år 2023 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-05.

Övriga väsentliga händelser under året

1. Renoveringen av fönster.
2. Byte av samtliga fasadrörelsefogar.
3. Låscylindrar har bytts ut i alla dörrar till gemensamma utrymmen.
4. Ståldörrarna i fasaden har målats om.
5. Nödutrymnings-armaturer har bytts i alla trapphus.
6. Stamspolning har utförts i rör med dimension 75 mm.
7. Föreningen har under året amorterat 1,1 miljoner kronor. Vid årsskiftet 2023/24 hade föreningen 66,75 miljoner kronor i lån.
8. Styrelsen har skrivit ett treårigt avtal med ny lokalhyresgäst.
9. Solcellerna har under året levererat 126 000 kWh. Detta motsvarar ett värde av cirka 246 000 kronor (1,95 kr per kWh).

De senaste fem åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Ett treårigt avtal har skrivits med ny lokalhyresgäst.
2023	Renoveringen av fönster, som påbörjades under 2022, färdigställdes under året.
2023	Byte av fasadrörelsefogar på samtliga sex byggnader.
2023	Alla låscylindrar har bytts ut i dörrar till gemensamma utrymmen.
2023	Stamspolning har utförts i rör med dimension 75 mm.
2023	Nödutrymnings-armaturer har bytts i alla trapphus.
2022	Fönsterrenovering: ommålning utsida träkarmar, byte av yttre tätningslist mot karm, justering och smörjning påbörjades på Barks väg 14 och 16.
2021	Byggnation av 19 laddplatser för elbilar.
2021	IMD: ombyggnad till gemensam elmätning.
2021	Trädgårdsupprustning: norra sidan och del av södra sidan.
2021	OVK-besiktning.
2021	Rensning dagvattenbrunnar
2020	Installation av ny värmecentral.
2020	Renovering soprumsgolv.
2019	Installation av solceller (800 kvm) på samtliga sex byggnader.
2019	Stamspolning

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste fyra åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av fläktar på Barks Väg 14
2024	Stamspolning 110 dimension 110 mm
2024	OVK-besiktning, kontorslokal
2025	Renovering av samlingssal
2025	Utbyte friskluftsuttag i lägenheter
2026	Utbyte spiskåpor

2026	Spolning av stammar, dimension 75 mm
2027	OVK-besiktning lägenheter
2027	Termostatbyte radiatorer och ny injustering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	265	248	282	290
Skuldsättning, kr/kvm	5 097	5 175	5 267	5 484	5 574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 239	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	142	97	118	103	111
Årsavgifter, kr/kvm	696	581	581	581	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	738	720	773	719
Nettoomsättning, tkr	11 138	10 138	9 493	9 260	9 426
Resultat efter finansiella poster, tkr	-465	1 442	1 316	14	1 355
Soliditet, %	30	29	28	27	26

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till negativt resultat:

Under 2022 förändrades räntevillkoren dramatiskt och styrelsen beslutade då om en avgiftshöjning med 15% fr.o.m. 2023. En del av våra låneavtal hade förhandlats om under 2022 och några till skulle omförhandlas under 2023. Samtidigt planerades för större underhållsarbeten vad gäller fönster och fasadrörelsefogar.

Under 2023 har räntekostnaderna för föreningen ökat från knappt 800.000 till knappt 1.600.000. De planerade underhållsarbetena har kostat 3.175.000 mot föregående års knappt 900.000. De ökade intäkterna tack vare avgiftshöjningen innebar c:a 1.100.000 i ökade intäkter.

Resultat för året blev minus 465.000 jämfört med plus 1 442.000 året före. Årets resultat blev dock bättre än budgeterat då räntekostnader blev lägre av beräknat.

Kassaflödet är också en viktig parameter för föreningen att hålla koll på. Våra likvida medel minskade med 915.000 under året men det inkluderar en amortering på 1.100.000 som gjorts. Det betyder att det löpande resultatet att driva föreningen, inklusive räntekostnaderna, var positiva med 185.000.

Under 2024 kommer räntekostnader att bli ännu högre då 2 lån ska omförhandlas till högre ränta. Däremot kommer de planerade underhållsarbetena att vara mindre kostsamma och styrelsen bedömer att föreningen kommer att göra ett bättre resultat under innevarande år jämfört med föregående år.

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	12 499 245	0	0	12 499 245
Upplåtelseavgifter, kr	2 159 745	0	0	2 159 745
Underhållsfond, kr	4 299 357	0	-1 658 200	2 641 157
S:a bundet eget kapital, kr	18 958 347	0	-1 658 200	17 300 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 161 585	1 442 042	1 658 200	12 261 827
Årets resultat, kr	1 442 042	-1 442 042	-465 197	-465 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 603 627	0	1 193 003	11 796 630
S:a eget kapital, kr	29 561 974	0	-465 197	29 096 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 175 200 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 603 627
Årets resultat, kr	-465 197
Reservation till underhållsfond, kr	-1 517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 175 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 796 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 796 630

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	11 137 797	10 089 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	381 558	49 063
Summa Rörelseintäkter		11 519 354	10 138 382

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 883 322	-5 338 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 088 499	-1 066 686
Personalkostnader	Not 6	-318 534	-356 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 147 414	-1 147 414
Summa Rörelsekostnader		-10 437 769	-7 909 392

Rörelseresultat

1 081 585
2 228 991

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	51 191	11 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 597 973	-798 681
Summa Finansiella poster		-1 546 782	-786 949

Resultat efter finansiella poster

-465 197
1 442 042

Resultat före skatt

-465 197
1 442 042

Årets resultat

-465 197
1 442 042

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 92 133 459 93 280 873

Summa Materiella anläggningstillgångar

92 133 459 93 280 873

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

92 133 959 93 281 373

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

79 405 4 203

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 566 702 3 507 401

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 717 772 564 652

Summa Kortfristiga fordringar

3 363 879 4 076 256

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 2 145 308 2 104 391

Summa Kassa och bank

2 145 308 2 104 391

Summa Omsättningstillgångar

5 509 187 6 180 647

Summa Tillgångar

97 643 147 99 462 020

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 658 990	14 658 990
Fond för yttre underhåll	2 641 157	4 299 357
Summa Bundet eget kapital	17 300 147	18 958 347

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 261 827	9 161 585
Årets resultat	-465 197	1 442 042
Summa Fritt eget kapital	11 796 630	10 603 627

Summa Eget kapital

29 096 777 29 561 974

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 600 000	39 950 000
Summa Långfristiga skulder		40 600 000	39 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 150 000	27 900 000
Leverantörsskulder		325 514	476 044
Skatteskulder	Not 16	40 583	29 103
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	159 420	142 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 270 853	1 402 328
Summa Kortfristiga skulder		27 946 369	29 950 046

Summa Skulder

68 546 369 69 900 046

Summa Eget kapital och skulder

97 643 147 99 462 020

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31
2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 081 585 2 228 991

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 147 414 1 147 414

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 147 414 1 147 414

Erhållen ränta

46 483 11 732

Erlagd ränta

-1 614 401 -788 166

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

661 081 2 599 971

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -239 796 172 457

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -237 250 257 162

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-477 046 429 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten

184 035 3 029 590

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 100 000 -1 200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 100 000 -1 200 000

Årets kassaflöde

-915 965 1 829 590

Likvida medel vid årets början

5 595 843 3 766 253

Likvida medel vid årets slut

4 679 878 5 595 843

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 49 869 tkr.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 509 164	7 399 284
	Hyror lokaler	710 820	642 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 133 200	1 125 940
	Hyror förbrukningsbaserad	356 915	480 519
	Hyror informationsöverföring	305 040	305 040
	Hyror övrigt	68 240	115 574
	Övriga primära intäkter	120 993	103 680
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 204 372	10 172 373
	Avgiftsbortfall	-66 575	-15 050
	Hyresbortfall	0	-68 004
	<i>Summa</i>	-66 575	-83 054
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 137 797	10 089 319
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 309	0
	Övriga sekundära intäkter	358 249	49 063
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	381 558	49 063
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-553 769	-675 813
	Snö och halk-bekämpning	-213 330	-218 926
	Reparationer	-620 519	-428 333
	Planerat underhåll	-3 175 200	-891 073
	Försäkringsskador	-20 638	-13 098
	EI	-930 072	-876 056
	Uppvärmning	-669 773	-612 301
	Vatten	-260 900	-265 993
	Sophämtning	-341 443	-322 478
	Fastighetsförsäkring	-260 940	-226 904
	Kabel-TV och bredband	-305 496	-305 041
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-308 490	-288 765
	Förvaltningsavtalskostnader	-222 752	-214 023
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 883 322	-5 338 804

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-840 000	-840 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 173	-18 528
	Administrationskostnader	-55 699	-27 130
	Extern revision	-17 125	-21 750
	Medlemsavgifter	-25 930	-25 930
	Föreningsverksamhet	-97 900	-122 699
	Övriga förvaltningskostnader	-21 672	-10 649
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 088 499	-1 066 686
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-206 300	-192 500
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-58 000	-107 368
	Löner och övriga ersättningar	0	-420
	Sociala avgifter	-42 234	-44 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-318 534	-356 488
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 741	1 281
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 194	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 256	10 452
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 191	11 732
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 595 393	-798 041
	Övriga räntekostnader	-2 581	-640
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 597 973	-798 681

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 200 978	101 200 978
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 502 000	7 502 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 603 322	1 603 322
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 306 300	110 306 300
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 025 427	-15 878 013
	Årets avskrivningar	-1 147 414	-1 147 414
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 172 841	-17 025 427
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 133 459	93 280 873
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	171 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 167 000	4 167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 632 000	1 632 000
	<i>Summa</i>	319 799 000	319 799 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 214 000	94 214 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	94 214 000	94 214 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 534 570	3 491 452
	Övriga fordringar	32 132	15 949
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 566 702	3 507 401
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 709	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	713 063	564 652
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	717 772	564 652

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	22 778	22 379
SBAB	1 584 273	1 543 755
Swedbank	538 257	538 257
Summa Kassa och bank	2 145 308	2 104 391

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,52%	2025-06-30	14 300 000	400 000
Stadshypotek AB	4,13%	2025-06-01	12 500 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-06-30	14 800 000	600 000
Stadshypotek AB	2,33%	2024-06-01	11 800 000	0
Stadshypotek AB	0,63%	2024-12-01	13 350 000	0
			66 750 000	1 000 000

Långfristig del	40 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 150 000
Kortfristig del	26 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	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	4,52%	2025-06-30	14 300 000	400 000
Stadshypotek AB	4,13%	2025-06-01	12 500 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2026-06-30	14 800 000	600 000
Stadshypotek AB	2,33%	2024-06-01	11 800 000	0
Stadshypotek AB	0,63%	2024-12-01	13 350 000	0
			66 750 000	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 150 000
Kortfristig del	26 150 000

Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	40 583	29 103
	<i>Summa Skatteskulder</i>	40 583	29 103
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 905	18 616
	Källskatt	45 900	0
	Inre fond	83 687	106 239
	Övriga kortfristiga skulder	22 928	17 716
	<i>Summa Övriga skulder</i>	159 420	142 571
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	911 138	948 667
	Upplupna räntekostnader	14 912	31 339
	Upplupna driftkostnader	344 803	422 322
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 270 853	1 402 328

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 Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna, org.nr. 716418-6780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Bladet nr 643 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Pusch
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:00:49



HANS INGELSHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:25:14



RANDI PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:29:12



ELAINE SCHILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 10:54:44



CHARLOTTE AMINOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 00:35:47



LARS JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 19:07:03



GÖSTA TORSSSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:32:34



CONNY CALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:04:11



JÖRGEN PUSCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 23:22:35



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:15:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet nr 643 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN PUSCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 23:23:28



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:15:10



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.