



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Emaljaren i Kallhäll

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll med säte i Järfälla org.nr. 713200-0188 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:11	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:6	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:7	1962-06-25	1900 och 1964

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler (hyresrätt)	677
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 112
237	p-platser	0

#### Totalt 526 objekt

**19 789**

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 92 st 3 rok, 92 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	0 / 0	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Ejderos	Ordförande
Kari Ahokas	Ledamot
Alexander Valck	Ledamot
Karin Flemström	Ledamot
Eva Ingstrand	Ledamot
Nathalie Oscarsson	Ledamot
Rasmus Wenngren	Ledamot
Anton Larsson	Ledamot
Elin Hemmati	Suppleant
Per Arne Allensten	Suppleant
Carina Israelsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Ejderos och Eva Ingstrand

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Markus Ejderos, Eva Ingstrand, Rasmus Wenngren och Alexander Valck.

Revisorer har varit: Marita Axelsson med Sven Arne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Britt-Marie Forsman (sammankallande), Katty Pourrahmaty samt Nina Björkqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

**Följande åtgärder har utförts de senaste åren:**

Årtal	Ändamål
2011	En omfattande renovering av fasad, fönster och balkonger stod klar
2011	LED-belysning till entréer och våningsplan
2013	Renovering av fritidslokalen
2014	Nytt ventilationssystem
2015	Ny lekplats
2015	Nytt låssystem
2015	Energisnål belysning på vinden
2016	Ett förråd för mopeder/MC inrättades.
2017	Stambytet, som påbörjades i februari 2016, har avslutats.
2017	Relining av rör i bottenplattan
2019	Hissbyte, som påbörjade september 2018, har avslutats
2019	Ommålning av våningsplan
2020	Installation av inreglivare i varje lägenhet med syfte att reglera värmesystemet
2021	Målning av golv och väggar i alla passager och gemensamma utrymmen samt installation av plåtdörrar till det som tidigare använts som biltvättshall.
2021	Installation av kärl för källsortering och matavfallshantering med start 2022
2022	Skåp för farligt avfall har installerats i samma utrymme som för el-avfall
2022	Översyn av rabatter
2022	Översyn av samtliga skyddsrum

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

Årtal	Ändamål
2023	Upprustning av skyddsrum
2023	Ny klätterställning till lekplats istället för tåget som utgjorde en säkerhetsrisk
2023	Gungälgen i lekparken kommer att tas bort och ersättas med liknande/annat
2023	Nya säkerhetsdörrar till cykel/barnvagnsförråd och sopsugsrum
2023	Nytt lås/nyckelsystem för alla gemensamma dörrar i fastigheten
2024	Installation av laddstolpar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits, en som har gått i arv och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 23 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 349.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	261	282	360	330	365
Skuldsättning, kr/kvm	5 033	5 121	5 276	5 991	6 152
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 211	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	135	149	139	109	0
Årsavgifter, kr/kvm	785	785	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	805	812	806	0
Nettoomsättning, tkr	16 126	16 065	16 114	15 988	15 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	1 829	3 311	1 885	1 466
Soliditet, %	29	28	27	23	22

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

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

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

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

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

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

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 190 970	0	0	2 190 970
Underhållsfond, kr	10 578 427	0	507 215	11 085 642
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 769 397</b>	<b>0</b>	<b>507 215</b>	<b>13 276 612</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	26 541 838	1 829 043	-507 215	27 863 666
Årets resultat, kr	1 829 043	-1 829 043	0	281 206
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>28 370 881</b>	<b>0</b>	<b>-507 215</b>	<b>28 144 872</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 140 278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 421 484</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 785 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	27 863 666
Årets resultat, kr	281 206
Reservation till underhållsfond, kr	-1 524 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 325 880
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>27 946 752</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>27 946 752</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 125 943	16 037 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 682	27 234
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 415 625</b>	<b>16 064 717</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 174 622	-8 852 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 778	-356 552
Personalkostnader	Not 6	-301 425	-258 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 516 451	-3 574 636
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-14 297 275</b>	<b>-13 042 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 118 350</b>	<b>3 022 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 636	5 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 862 780	-1 198 843
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 837 144</b>	<b>-1 193 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>281 206</b>	<b>1 829 043</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>281 206</b>	<b>1 829 043</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>281 206</b>	<b>1 829 043</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	134 362 473	137 878 923
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>134 362 473</b>	<b>137 878 923</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>134 362 473</b>	<b>137 878 923</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 330	-599
Aktuell skattefordran		0	15 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 876 953	7 109 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	343 865	647 592
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>9 224 148</b>	<b>7 772 007</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	927 345	591 948
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>927 345</b>	<b>591 948</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>10 151 492</b>	<b>8 363 955</b>

### Summa Tillgångar

**144 513 965**      **146 242 878**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 190 970	2 190 970
Fond för yttre underhåll	11 085 642	10 578 427
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 276 612</b>	<b>12 769 397</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	27 863 666	26 541 838
Årets resultat	281 206	1 829 043
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>28 144 872</b>	<b>28 370 881</b>

### Summa Eget kapital

<b>41 421 484</b>	<b>41 140 278</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 733 080	76 678 080
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>58 733 080</b>	<b>76 678 080</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 859 346	25 519 346
Leverantörsskulder		775 384	374 008
Skatteskulder		3 785	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	397 417	393 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 323 469	2 137 177
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>44 359 401</b>	<b>28 424 521</b>

### Summa Skulder

<b>103 092 481</b>	<b>105 102 601</b>
--------------------	--------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>144 513 965</b>	<b>146 242 878</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 118 350 3 022 135

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 516 451 3 574 636

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**3 516 451 3 574 636**

Erhållen ränta 25 636 5 751

Erlagd ränta -1 794 531 -1 130 620

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 865 906 5 471 902**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 297 449 -154 980

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 526 631 -373 509

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**824 081 -528 490**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 689 987 4 943 412**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 605 000 -2 500 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-2 605 000 -2 500 000**

## Årets kassaflöde

**2 084 987 2 443 412**

Likvida medel vid årets början **7 701 351 5 257 939**

Likvida medel vid årets slut **9 786 338 7 701 351**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 997 948	14 997 948
	Hyror lokaler	521 678	362 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	483 772	472 684
	Hyror förbrukningsbaserad	6 075	12 354
	Hyror övrigt	70 700	53 351
	Övriga primära intäkter	124 322	139 134
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>16 204 495</b>	<b>16 037 483</b>
	Hyresbortfall	-19 536	0
	Hyresbortfall	-59 016	0
	<b>Summa</b>	<b>-78 552</b>	<b>0</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>16 125 943</b>	<b>16 037 483</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	289 682	27 234
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>289 682</b>	<b>27 234</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 756 417	-2 188 827
	Snö och halk-bekämpning	-438 865	-407 918
	Reparationer	-799 149	-463 022
	Planerat underhåll	-1 325 880	-222 785
	Försäringsskador	-5 781	-28 375
	EI	-1 219 605	-1 322 067
	Uppvärmning	-1 236 727	-1 051 409
	Vatten	-577 948	-612 044
	Sophämtning	-1 129 573	-965 763
	Fastighetsförsäkring	-302 243	-267 439
	Kabel-TV och bredband	-111 686	-111 292
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-474 684	-455 364
	Förvaltningsavtalskostnader	-762 026	-717 732
	Övriga driftkostnader	-34 039	-38 692
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-10 174 622</b>	<b>-8 852 729</b>

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	-250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 417	-22 253
	Administrationskostnader	-40 473	-71 458
	Extern revision	-34 750	-25 900
	Konsultkostnader	0	-1 134
	Medlemsavgifter	-79 760	-79 405
	Föreningsverksamhet	-17 695	-19 721
	Övriga förvaltningskostnader	-111 432	-136 681
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-304 778</b>	<b>-356 552</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-9 000
	Övriga arvoden	-223 798	-191 600
	Sociala avgifter	-67 627	-58 065
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-301 425</b>	<b>-258 665</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 771	3 341
	Swedbank	21 864	2 410
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>25 636</b>	<b>5 751</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 861 952	-1 198 006
	Övriga räntekostnader	-828	-837
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 862 780</b>	<b>-1 198 843</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 330 506	182 330 506
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 507 636	1 507 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 598 478	1 598 478
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 436 620</b>	<b>185 436 620</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 557 696	-43 983 060
	Årets avskrivningar	-3 516 451	-3 574 636
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 074 147</b>	<b>-47 557 696</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 362 473</b>	<b>137 878 923</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 560 000	2 560 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 052 000	1 052 000
	<b>Summa</b>	<b>313 612 000</b>	<b>313 612 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 016 000	126 016 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>126 016 000</b>	<b>126 016 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 835</b>	<b>182 835</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-182 835</b>	<b>-182 835</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 858 994	7 109 403
	Skattekonto	17 959	75
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>8 876 953</b>	<b>7 109 478</b>

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 865	647 592
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>343 865</b>	<b>647 592</b>

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

*Kassa och bank*

Swedbank	927 345	591 948
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>927 345</b>	<b>591 948</b>

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	4,11%	2027-03-01	13 895 000	140 000
Stadshypotek AB	2,26%	2025-04-30	23 457 804	0
Stadshypotek AB	2,26%	2025-04-30	21 520 276	0
Stadshypotek AB	0,5%	2024-12-30	31 700 000	2 500 000
Nordea	4,51%	2024-09-02	9 019 346	0
			<b>99 592 426</b>	<b>2 640 000</b>

Långfristig del	58 733 080
Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 719 346
Kortfristig del	40 859 346
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 640 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

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

*Övriga skulder*

Depositioner	39 000	39 000
Momsskuld	19 692	16 875
Inre fond	320 820	322 426
Övriga kortfristiga skulder	17 905	15 689
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>397 417</b>	<b>393 990</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 414 013	1 343 223
	Upplupna räntekostnader	252 043	183 794
	Övriga upplupna kostnader	657 413	610 160
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 323 469</b>	<b>2 137 177</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll, org.nr. 713200-0188

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Emaljeraren i Kallhäll för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Axelsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARKUS EJDEROS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:32:25



**ALEXANDER VALCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 03:14:40



**KARI AHOKAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:43:28



**RASMUS WENNGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:14:18



**EVA INGSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:38:34



**ANTON LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:59:12



**NATHALIE OSCARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:54:56



**KARIN FLEMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:41:47



**MARITA AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:55:22



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:36:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARITA AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:42:29



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:37:58



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.