



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Erland i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Erland i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-5018 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Erland 7	1960-01-01	1960
Erland 8	1960-01-01	1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	688
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 543
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	141
126	p-platser	0
26	garageplatser	283
Totalt 392 objekt		15 655

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 56 st 2 rok, 137 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lasse Johansson	Ordförande	2022-06-16	
Ingrid Andersson	Ledamot	2016-08-19	
Agneta Berglund	Ledamot	2022-06-16	
Madeleine Vidmark	Ledamot	2013-06-27	
Bjerkefeldt Jonas	Ledamot	2021-10-13	2023-06-25
Leif Borg	Ledamot	2020-06-01	2023-08-09
Zuhair Bakal	Ledamot	2022-06-16	2023-08-09
Arlinda Hedsand	Ledamot	2022-01-18	2023-09-27
Olivia Gilliéron	Ledamot	2023-06-25	
Yolanda Leffler	Ledamot	2022-01-18	
Therese Berglund	Suppleant	2020-06-01	
Emil Blästa	Suppleant	2023-06-25	
Mathilda Matte	Suppleant	2022-06-16	2023-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Berglund, Emil Blästa, Therese Berglund, Lasse Johansson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Andersson, Lasse Johansson, Madeleine Vidmark, Leif Borg, Arlinda Hedsand och Olivia Gilliéron.

Revisorer har varit: Johan Zetterblad samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Add & Subtract Revision AB.

Valberedning har varit: Sara Bengtsson, Liselott Halén och Åsa Elfving valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från 2023-04-01 med 8 %.

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 den 2023-10-05.

Följande åtgärder genomfördes under 2023:

Status kontroll av samtliga rör för avlopp i mark och bottenplatta. Resultatet var aningen nedslående då i princip alla rör har

uppnått slutet av sin tekniska livslängd. Styrelsen tog därför beslut om att genomföra en sk. relining under 2024. Offerter har inkommit och i skrivande stund örs en genomgång av dessa och kontrolleras för att kunna välja rätt entreprenör. Målsättningen är att det skall bli så liten störning som möjlig för alla boende.

Samtliga skyddsrum besiktigades och resultatet blev att de måste uppgraderas för att leva upp till lagstiftning och säkerhet. Även detta arbete prioriteras högt och offerter/anbud har inkommit och styrelsen har tagit beslut om att genomföra detta under 2024.

En takbesiktning genomfördes och dokumenterades. Resultatet var även där blandat och viss reparation behövdes. Kvarvarande livslängd uppskattas till 5-7 år.

Avtalen med HSB Mark, HSB Drift och HSB Fastighetsskötsel sades upp per den 31 oktober 2023. Nya avtal skrevs med EFS AB (EI & Fastighetsservice i Järfälla AB) gällande markskötsel och snöröjning. Avtal gällande drift (värme/vatten/fläktar) nytecknades med Savills Drift. Avtalet gällande fastighetsskötsel skrevs om med HSB, för en tid på ett (1) år.

Arbete enligt föreningens trädvårdsplan har genomförts på Erland 8. Kronlyft gjordes på några träd och nedtagning av några träd utfördes. Resultatet blev väldigt bra.

Uppgraderingen av områdesbelysningen utvändigt fortsatte under året. Leveransproblem med armaturer gör att det förhoppningsvis kan avslutas i början av 2024.

Belysningen i trädet vid infarten till gården, som varit trasigt till och från sedan stamrenoveringen, plockades ner och en ny, fin och väl fungerande belysning sattes upp.

Asfalteringsarbete genomfördes utmed B-huset mot bensinmacken och utmed A-husets utsida mot Spångavägen.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
2021-2022	Obligatorisk Ventilationskontroll utförd, ej godkänd.
2022	Stamspolning av samtliga avloppsrör.
2022	Besiktning av skyddsrum.
2021	Avloppsrör i mark C och F-hus byttes.
2017/2019	Fasadrenovering inklusive byte av fönster, balkongräcken, balkongskärmar och balkongtak.
2009	Renovering, ombyggnad av tvättstugor i G-hus.
2005	Stamrenovering av avlopp och el-stammar i lägenheter.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Fortsättning med OVK arbetet.
Ny värmepumpinstallation med köldbärarör på taken.
Ny fjärrvärmecentral.
Omläggning av ytskikt på taken.
Relining av avloppsrör i mark och bottenplatta.
Asfaltering av markytor.
Uppgradering av skalskydd (låsen).
Målning av trapphus och källargångar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	174	240	251	258	234
Skuldsättning, kr/kvm	3 897	4 052	4 334	4 429	4 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 199	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	176	156	161	154	155
Årsavgifter, kr/kvm	714	677	677	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	714	706	700	703	695
Nettoomsättning, tkr	11 273	10 863	10 768	10 816	10 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	1 244	1 335	1 912	567
Soliditet, %	23	23	20	19	17

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 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).

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 364 370	0	0	1 364 370
Upplåtelseavgifter, kr	1 094 850	0	0	1 094 850
Underhållsfond, kr	5 436 192	0	-189 844	5 246 348
S:a bundet eget kapital, kr	7 895 412	0	-189 844	7 705 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 838 810	1 244 266	189 844	11 272 920
Årets resultat, kr	1 244 266	-1 244 266	61 269	61 269
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 083 076	0	251 113	11 334 189
S:a eget kapital, kr	18 978 488	0	61 269	19 039 757

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 986 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 175 844 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	11 083 076
Årets resultat, kr	61 269
Reservation till underhållsfond, kr	-986 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 175 844
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 334 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 334 189
------------------------------------	-------------------

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	11 272 996	10 771 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	444 657	92 149
Summa Rörelseintäkter		11 717 653	10 863 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 965 795	-6 700 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 202	-255 875
Personalkostnader	Not 6	-409 209	-272 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 900 108	-1 900 108
Summa Rörelsekostnader		-10 579 313	-9 128 569
Rörelseresultat		1 138 340	1 734 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 938	2 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 079 008	-492 646
Summa Finansiella poster		-1 077 071	-490 617
Resultat efter finansiella poster		61 269	1 244 266
Resultat före skatt		61 269	1 244 266
Årets resultat		61 269	1 244 266

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 78 124 895 80 025 003

Summa Materiella anläggningstillgångar

78 124 895 80 025 003

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

78 125 395 80 025 503

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror

Not 11 23 870 23 870

Summa Varulager m.m.

23 870 23 870

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

71 880 732

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 4 638 528 3 052 164

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 138 084 400 891

Summa Kortfristiga fordringar

4 848 492 3 453 787

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 231 858

Summa Kassa och bank

231 858

Summa Omsättningstillgångar

4 872 593 3 478 515

Summa Tillgångar

82 997 987 83 504 018

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 459 220	2 459 220
Fond för yttre underhåll	5 246 348	5 436 192
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 705 568	7 895 412
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 272 920	9 838 810
Årets resultat	61 269	1 244 266
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 334 190	11 083 076
Summa Eget kapital	19 039 757	18 978 488
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 30 575 000	30 985 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	30 575 000	30 985 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 30 485 000	31 350 000
Leverantörsskulder	843 154	457 620
Skatteskulder	36 764	28 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 40 196	34 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 978 116	1 670 336
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	33 383 230	33 540 530
Summa Skulder	63 958 230	64 525 530
Summa Eget kapital och skulder	82 997 987	83 504 018

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 138 340	1 734 883
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 900 108	1 900 108
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 900 108	1 900 108
------------------	------------------

Erhållen ränta

1 938	2 029
-------	-------

Erlagd ränta

-871 967	-487 036
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 168 419	3 149 984
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	191 396	54 824
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	500 659	-127 988
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

692 055	-73 163
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 860 473	3 076 821
------------------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 275 000	-4 337 500
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 275 000	-4 337 500
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

1 585 473	-1 260 679
------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

3 048 558	4 309 237
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

4 634 032	3 048 558
------------------	------------------

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

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 382 940	9 935 712
	Hyror lokaler	441 041	390 306
	Hyror garage och parkeringsplatser	389 700	388 122
	Hyror övrigt	2 052	2 052
	Övriga intäkter	75 455	71 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 291 188	10 787 628
	Avgiftsbortfall	-18 749	-16 325
	Hyresbortfall	557	0
	<i>Summa</i>	-18 192	-16 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 272 996	10 771 303
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från försäkringsbolag	274 391	23 271
	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	170 266	68 878
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	444 657	92 149
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 196 410	-1 145 442
	Snö och halk-bekämpning	-227 984	-247 413
	Reparationer	-1 004 628	-812 801
	Planerat underhåll	-1 175 844	-550 082
	Försäkringsskador	-57 643	-113 186
	El	-353 110	-350 418
	Uppvärmning	-1 870 194	-1 617 195
	Vatten	-528 123	-433 843
	Sophämtning	-221 130	-178 912
	Fastighetsförsäkring	-293 407	-210 115
	Kabel-TV och bredband	-46 996	-29 494
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-422 504	-406 471
	Förvaltningsavtalskostnader	-566 637	-605 213
	Övriga driftkostnader	-1 185	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 965 795	-6 700 586

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	-29 351	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 637	-27 858
	Administrationskostnader	-56 496	-68 130
	Extern revision	-46 987	-45 613
	Konsultkostnader	0	-8 500
	Medlemsavgifter	-67 800	-67 800
	Föreningsverksamhet	-17 307	-25 053
	Övriga förvaltningskostnader	-33 624	-12 921
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-304 202	-255 875
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 875
	Övriga arvoden	-302 525	-210 380
	Löner och övriga ersättningar	-1 881	0
	Sociala avgifter	-86 503	-48 745
	Övriga personalkostnader	-6 300	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-409 209	-272 000
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	1 595	1 831
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	343	198
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 938	2 029
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	-1 076 334	-490 433
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-2 674	-2 213
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 079 008	-492 646

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 862 110	106 862 110
	Ingående anskaffningsvärde mark	964 500	964 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	107 826 610	107 826 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 801 607	-25 901 499
	Årets avskrivningar	-1 900 108	-1 900 108
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-29 701 716	-27 801 607
	Utgående redovisat värde	78 124 895	80 025 003
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 850 000	2 850 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 012 000	3 012 000
	Summa	274 862 000	274 862 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 760 000	71 760 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	71 760 000	71 760 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Färdiga varor och handelsvaror	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Färdiga varor och handelsvaror</i>		
	Bostadsrätter	23 870	23 870
	Summa Färdiga varor och handelsvaror	23 870	23 870
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 633 801	3 047 700
	Övriga fordringar	4 727	4 464
	Summa Övriga fordringar	4 638 528	3 052 164

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 084	400 891
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	138 084	400 891
---	----------------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	231	227
--------	-----	-----

Handelsbanken	0	631
---------------	---	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	231	858
-----------------------------	------------	------------

Not 15	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>
Nordea	0,48%	2024-03-20	12 635 000	300 000
Nordea	0,78%	2025-08-20	9 150 000	200 000
Nordea	0,9%	2024-10-16	9 200 000	200 000
Nordea	4,64%	2025-10-15	9 200 000	200 000
Nordea	4,14%	2026-04-15	12 225 000	100 000
Nordea	4,49%	2024-05-17	8 650 000	300 000
			61 060 000	1 300 000

Långfristig del	30 075 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	30 485 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	30 985 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 300 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 200 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16 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>
Nordea	0,48%	2024-03-20	12 635 000	300 000
Nordea	0,78%	2025-08-20	9 150 000	200 000
Nordea	0,9%	2024-10-16	9 200 000	200 000
Nordea	4,64%	2025-10-15	9 200 000	200 000
Nordea	4,14%	2026-04-15	12 225 000	100 000
Nordea	4,49%	2024-05-17	8 650 000	300 000
			61 060 000	1 300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

30 485 000

Kortfristig del

30 985 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

4 110

4 042

Källskatt

907

0

Inre fond

8 746

8 746

Övriga kortfristiga skulder

26 433

21 534

*Summa Övriga skulder***40 196****34 322****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 003 747

935 462

Upplupna räntekostnader

257 855

50 814

Övriga upplupna kostnader

716 514

684 060

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 978 116****1 670 336**

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 Erland i Stockholm**
702000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Erland i Stockholm** för år 2023. Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **HSB Bostadsrättsförening Erland i Stockholm** för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm samma dag som min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LASSE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:38:34



AGNETA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:53:42



YOLANDA LEFFLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:40:43



INGRID ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:39:13



OLIVIA GILLIÉRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:16:17



MADELEINE VIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:22:54



JOHAN ZETTERBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:42:52



BÖRJE KRAFFT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 17:23:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHAN ZETTERBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:44:12



BÖRJE KRAFFT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 17:23:51



HSB – där möjligheterna bor