



# Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Brf Mäster Simon nr 256 i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majhill 8	1988	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 869 kvm och 2 lokaler om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 1910 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Björn Sven Kåge Jonsson	Ordförande
Ingela Bäckström	Styrelseledamot
Björn Abrahamsson	Styrelseledamot
Denis Gacic	Styrelseledamot
Michael Wussov	Styrelseledamot from 2024-03-12
Kajsa Damberg	Suppleant

### Valberedning

Ulf Björkman

Tarja Joona

Robert Laveno

## Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

## Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB            Revisor  
Eva Birgitta Mattsson                            Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen - Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2
- 2012** ● Hissrenovering - Galoppvägen 2
- 2012-2013** ● Renovering av värmeväxlare - Görs inom samfälligheten
- 2015** ● Takmålning - Ommålning plåttak, fönsterbleck och fönsterbågar samt utbyte av samtliga stuprör  
Ommålning soprum - Galoppvägen 2 och Enköpingsvägen 11  
Utbyte av låssystem för portar - Galoppvägen 2 och Enköpingsvägen 11 både på utsidan och in mot gården
- 2016** ● Hissrenovering - Enköpingsvägen 11
- 2018** ● Stampolning - Enköpingsvägen 11 Och Galoppvägen 2  
Upprustning av gård och lekplats - Görs inom samfälligheten
- 2019** ● Reparation av fasadskador - Åtgärd efter besiktning av balkonger  
Byte av shuntgrupp Enköpingsvägen 11 i värmesystemet - Görs inom samfälligheten  
Utbyte av värmeåtervinningsfläkt - Görs inom samfälligheten
- 2020** ● Byte radiatorventiler och termostater - Görs inom samfälligheten  
Översyn, justering och installation av 2st trafo på båda vindarna - Energisparande åtgärd och bättre ventilation  
Balansering av shuntgrupp samt ändring i koppling till undercentral på Enköpingsvägen 11 - Görs inom samfälligheten
- 2021** ● Utbyte av armaturer i trapphus, källare, tvättstuga - Energisparande åtgärd och säkrare miljö  
Akustiktak i entren till båda portarna - Bättre miljö ljuddämpande
- 2022** ● Reparationer av 5 uteplatser i markplan

**2022** ● 8 st elladdare vid p-platserna

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare	Spetsudden
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via datauttaget och via TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trappstädning	Chris städ
Snöröjning och trädgård	Görans Mark och trädgård, inom samfälligheten
Serviceavtal undercentral	RegTech, inom samfälligheten

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i , samfällighetsföreningen Majhill 8 mfl med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar gård, parkering och undercentral för värme, vatten och el bl a..

### Övrig verksamhetsinformation

Att vara bostadsrättsägare innebär att du är delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen måste ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för den övriga fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Årsavgiften skall täcka föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll, det är därför av stor vikt att hålla kostnaderna nere.

En viss del av trädgårdsskötseln sköts genom engagemang från medlemmar och genom gemensamma vår- och höststädningar inom samfälligheten vilket håller kostnaderna nere en del. För större trädgårdsjobb hyrs extern arbetskraft in.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är positiv men oroande informationer kommer om att kraftiga kostnadsökningar är att vänta på t ex fjärrvärme, sophämtning och vatten till detta kommer ränteläget som har förändrats radikalt. Under åren 2022-2023 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 4% fr o m 1 januari 2023. Styrelsen har vid budgetarbetet under hösten 2023 beslutat att höja årsavgiften med 5% fr o m 1 januari 2024. Ett lån omsattes per 20231115 räntan fastställdes till 4,38% tidigare var räntan 0,87% och är amorteringsfritt. Två lån skall omsättas under 2024 eventuell höjning av årsavgiften kan inte uteslutas, en långtids budget för åren 2025-2027 har upprättats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med -3%.

#### Förändringar i avtal

Samfälligheten hat tecknat avtal med Görans Mark och Trädgård

#### Övriga uppgifter

Omdaning av soprum och lokal till 2 lägenheter har försenats då byggnadsnämnden har efterfrågat flera ritningar, men skall komma igång under 2024 enligt uppgift.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 515 325	1 477 494	1 417 535	1 424 783
Resultat efter fin. poster	39 745	-17 475	-115 265	-139 096
Soliditet (%)	33	33	33	33
Yttre fond	1 861 236	1 922 240	1 956 814	2 152 814
Taxeringsvärde	46 489 000	46 489 000	41 081 000	41 081 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 923	6 003	6 123	6 276
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 796	5 874	5 992	6 141
Sparande per kvm totalyta, kr	116	174	109	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	29	39	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	120	97	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	12	16	13	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	164	149	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,71	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 903 007	-	-	2 903 007
Fond, yttre underhåll	1 922 240	-226 004	165 000	1 861 236
Balanserat resultat	914 270	208 529	-165 000	957 798
Årets resultat	-17 475	17 475	39 744	39 744
<b>Eget kapital</b>	<b>5 722 042</b>	<b>0</b>	<b>39 744</b>	<b>5 761 785</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 122 799
Årets resultat	39 745
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
<b>Totalt</b>	<b>997 544</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 956
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 046 498</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 515 325	1 477 494
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 552
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 515 325</b>	<b>1 483 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-930 538	-955 725
Övriga externa kostnader	9	-95 462	-203 144
Personalkostnader	10	-57 408	-60 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 988	-124 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 215 396</b>	<b>-1 344 045</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>299 929</b>	<b>139 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 528	2 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 713	-158 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 185</b>	<b>-156 476</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>39 745</b>	<b>-17 475</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 745</b>	<b>-17 475</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	16 431 259	16 489 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 431 259</b>	<b>16 489 547</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 300	3 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 434 559</b>	<b>16 492 847</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	20 741
Övriga fordringar	14	670 619	699 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 000	32 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>678 619</b>	<b>752 778</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		124 721	122 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>124 721</b>	<b>122 587</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>803 340</b>	<b>875 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 237 899</b>	<b>17 368 212</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll		1 861 236	1 922 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 764 243</b>	<b>4 825 247</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		957 799	914 270
Årets resultat		39 745	-17 475
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>997 543</b>	<b>896 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 761 787</b>	<b>5 722 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 647 965	8 675 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 647 965</b>	<b>8 675 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 421 772	2 544 375
Leverantörsskulder		16 605	73 919
Övriga kortfristiga skulder		107 500	107 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	282 270	245 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 828 147</b>	<b>2 970 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 237 899</b>	<b>17 368 212</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>299 929</b>	<b>139 001</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	131 988	124 268
	<b>431 917</b>	<b>263 269</b>
Erhållen ränta	11 528	2 448
Erlagd ränta	-261 298	-141 592
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>182 148</b>	<b>124 125</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 746	-46 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 473	93 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>200 421</b>	<b>171 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 700	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 700</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-225 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150 000</b>	<b>-225 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-23 279</b>	<b>-53 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>781 381</b>	<b>835 190</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>758 102</b>	<b>781 381</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB:s Brf Mäster Simon nr 256 i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,12 %
Fastighetsförbättringar	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 435 092	1 379 902
Hysesintäkter lokaler	33 740	0
Hysesintäkter p-plats	33 408	32 079
Hyror reklamplats/antennplats	10 200	18 713
Gemensamhetslokal	0	30 382
Övernattnings-/gästlägenhet	0	12 095
Pantsättningsavgift	1 575	4 347
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-3	-25
<b>Summa</b>	<b>1 515 325</b>	<b>1 477 494</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 552
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 552</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	39 323	38 448
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 634	6 179
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 887	1 568
Städning enligt avtal	43 896	42 507
Städning utöver avtal	25 521	16 353
Hissbesiktning	7 306	4 009
Brandskydd	0	5 809
Gårdkostnader	7 754	1 673
Gemensamma utrymmen	7 756	13 669
Garage/parkering	16	0
Snöröjning/sandning	25 295	30 940
Serviceavtal	23 782	23 801
Fordon	0	388
Förbrukningsmaterial	1 355	3 610
<b>Summa</b>	<b>202 526</b>	<b>188 953</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	15 930	7 892
Dörrar och lås/porttele	3 614	7 406
Övriga gemensamma utrymmen	1 003	0
VVS	77 162	15 203
Värmeanläggning/undercentral	0	4 921
Ventilation	5 760	10 453
Hissar	21 447	-1 081
<b>Summa</b>	<b>124 916</b>	<b>44 794</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	13 621	0
VVS	7 991	0
Elinstallationer	27 344	0
Mark/gård/utemiljö	0	226 004
<b>Summa</b>	<b>48 956</b>	<b>226 004</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	95 217	54 994
Uppvärmning	248 551	228 538
Vatten	22 492	30 041
Sophämtning/renhållning	35 926	34 143
Grovsopor	7 462	6 559
<b>Summa</b>	<b>409 647</b>	<b>354 275</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 536	39 024
Kabel-TV	18 310	23 675
Bredband	42 210	42 211
Fastighetsskatt	41 437	36 789
<b>Summa</b>	<b>144 493</b>	<b>141 699</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 144	13 617
Juridiska åtgärder	0	44 850
Revisionsarvoden extern revisor	24 500	20 000
Fritids och trivselkostnader	2 608	5 867
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	38 678	51 443
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	9 596	19 882
Konsultkostnader	0	34 026
Föreningsavgifter	13 460	13 460
<b>Summa</b>	<b>95 462</b>	<b>203 144</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	44 800	48 300
Arbetsgivaravgifter	12 608	12 608
<b>Summa</b>	<b>57 408</b>	<b>60 908</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	271 713	158 924
<b>Summa</b>	<b>271 713</b>	<b>158 924</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 545 000	18 545 000
Årets inköp	73 700	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 618 700</b>	<b>18 545 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 055 453	-1 931 185
Årets avskrivning	-131 988	-124 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 187 441</b>	<b>-2 055 453</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 431 259</b>	<b>16 489 547</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 418 000</i>	<i>7 418 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 319 000	25 319 000
Taxeringsvärde mark	21 170 000	21 170 000
<b>Summa</b>	<b>46 489 000</b>	<b>46 489 000</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Insats branschorganisation	500	500
<b>Summa</b>	<b>3 300</b>	<b>3 300</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3 402	2 651
Skattefordringar	33 836	38 484
Klientmedel	0	197 534
Transaktionskonto	145 477	0
Borgo räntekonto	487 903	461 260
<b>Summa</b>	<b>670 619</b>	<b>699 929</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	2 245
Upplupna intäkter	8 000	29 863
<b>Summa</b>	<b>8 000</b>	<b>32 108</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-10-16	3,78 %	2 523 262	2 523 262
Nordea	2026-11-18	4,38 %	2 319 375	2 439 375
Nordea	2024-09-18	0,75 %	2 898 510	2 898 510
Nordea	2025-06-18	3,69 %	3 328 590	3 358 590
<b>Summa</b>			<b>11 069 737</b>	<b>11 219 737</b>
Varav kortfristig del			5 421 772	2 544 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 319 737 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	14 343	10 000
Uppl kostnad Värme	96 000	58 226
Uppl kostn räntor	36 435	26 020
Uppl kostn vatten	7 000	8 000
Förutbet hyror/avgifter	128 492	142 768
<b>Summa</b>	<b>282 270</b>	<b>245 014</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 019 000	16 019 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret är hänt.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Björn Abrahamsson  
Styrelseledamot

---

Björn Sven Kåge Jonsson  
Ordförande

---

Denis Gacic  
Styrelseledamot

---

Ingela Bäckström  
Styrelseledamot

---

Michael Wussow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Adnin Ali  
Auktoriserad revisor

---

Eva Birgitta Mattsson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2024 11:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 05:25

DOCUMENT ID:  
r1b-6gu\_z0

ENVELOPE ID:  
SJeaeOdzC-r1b-6gu\_z0

DOCUMENT NAME:  
HSB:s Brf Mäster Simon nr 256 i Solna, 716417-9868 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA BÄCKSTRÖM ingela.backstrom56@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 07:18 08.05.2024 07:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/09) IP: 78.82.58.223
2. Björn Sven Kåge Jonsson bjorn.jonsson@skab.se	Signed Authenticated	08.05.2024 08:09 08.05.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/19) IP: 85.224.10.126
3. Denis Gacic dengac@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:11 08.05.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/25) IP: 78.82.56.143
4. BJÖRN ABRAHAMSSON bjornea@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:57 08.05.2024 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/13) IP: 78.82.60.122
5. Michael Wussow micwus@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:57 08.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/08) IP: 31.208.64.216
6. EVA BIRGITTA MATTSSON eva.b.mattsson52@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:05 08.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/22) IP: 78.82.57.212
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 11:18 08.05.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Mäster Simon nr 256 i Solna, org.nr. 716417-9868

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Mäster Simon nr 256 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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:s Brf Mäster Simon nr 256 i Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Mattsson  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
08.05.2024 11:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 05:25

DOCUMENT ID:  
SkWax\_\_z0

ENVELOPE ID:  
Byxg6lddfa-SkWax\_\_z0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse digitalt.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA BIRGITTA MATTSSON eva.b.mattsson52@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:07 08.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/22) IP: 78.82.57.212
2. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 11:18 08.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed