



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Datum och tid: 27 mars 2024 klockan 18.30.

Plats: Tallbackaskolans aula

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedningen och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningen ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB



HSB – där möjligheterna bor

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

- Motion 1 att ej öppna tillvalsportalen
- Motion 2 inköp av cykelsnurror
- Motion 3 motion om stadgeändring
- Motion 4 ansöka om bygglov för bröstade balkongdörrar
- Motion 5.1 fönster som har imma bör besiktigas
- Motion 5.2 justering av ventilationssystemet

25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2023 för Brf Bofinken i Solna

1.	Förvaltningsberättelse	Sid. 1
2.	Årsredovisning	
	a. Resultaträkning	Sid. 8
	b. Balansräkning	Sid. 9
	c. Kassaflödesanalys	Sid. 11
	d. Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	Sid. 12
	e. Noter	Sid. 13
3.	Revisionsberättelse	Sid. 17

Möteshandlingar

1.	Valberedningens förslag till nya styrelsen	Sid. 21
2.	Valberedningens förslag till arvoden	Sid. 22
3.	Motioner med Styrelsens yttranden bifogade	Sid. 23



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0175 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bofinken 1	1966-01-01	1966
Flugsnapparen 1	1966-01-01	1966
Korsnäbben 2	1966-01-01	1966
Nötväcken 1	1966-01-01	1966

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
431	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	34996
1	lägenheter (hyresrätt)	64
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	139
114	lokaler + förråd (hyresrätt)	1285
Totalt 547 objekt		36484

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 93 st 2 rok, 158 st 3 rok, 116 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15-17 samt mellan Wiboms väg 6-8 av Solna stad.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tadeusz Tad Gruber	Ordförande	2021-05-12	
Birgit Edén	Ledamot	2021-05-12	
Hans Tegnander	HSB Ledamot	2017-05-23	
Johan Hedman	Ledamot	2023-04-27	2023-09-17
Maria Nordin	Vice Ordförande	2022-04-19	
Peter Mikael Eriksson	Ledamot	2021-05-12	
Ida Anna Maria Larsson	Ledamot	2022-04-19	2023-10-12
Emelie Lach	Ledamot	2023-04-27	
Mårten Genfors	Ledamot	2022-04-19	
Joanna Forsberg	Ledamot	2022-04-19	
Gustav Andersson	Ledamot	2022-04-19	2023-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tadeusz Tad Gruber, Joanna Forsberg, Mårten Genfors, Joanna Forsberg, Birgit Edén och Maria Nordin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tadeusz Tad Gruber, Maria Nordin, Peter Mikael Eriksson, Mårten Genfors och Gustav Andersson.

Revisorer har varit: Ingeborg Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Silvia Hammarberg (sammanställande), Lars Nyqvist, Monika Lemner samt Charlotta Rylander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30 i Tallbackaskolans aula. 89 medlemmar närvarade vid stämman och 6 deltog i stämman genom ombud. Totalt antal röstberättigade uppgick till 95 enligt uppräddad röstlängd. Styrelsen har inte hänskjutit några frågor till stämman.

14 ärenden hade anmälts till stämman av föreningens medlemmar. Trots att dessa motioner inte uppfyllde de formella krav som ställs på motioner beslöt styrelsen att behandla dessa.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade med hänsyn till renoveringskostnader och inflationen om 12% avgiftshöjning från och med januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

Föreningen har under året haft 3 olika förvaltare och testar nu ett nytt upplägg med verksamhetsledare.

Årets styrelse har bestått av 9 medlemmar plus en HSB-representant. Under året har två medlemmar lämnat styrelsen. Ordinarie möten genomfördes en gång i månaden utom under sommarmånaderna (totalt 12 möten inkl föreningsstämma). Dessutom har arbetsgrupperna haft många arbetskvällar vid flera tillfällen när detta behövts.

Den årliga tvådagars planeringskonferens där bl a nästa års budget fastställs ägde rum på Villa Mälargården i slutet av oktober. Både vår internrevisor och valberedningens nya ordförande deltog i en del av konferensen. Dessutom medverkade vår nya verksamhetsledare.

Styrelsens arbete under året

Renovering

Renoveringsarbeten startade i april 2022 med Wv 8 där föreningen fick samtycke från samtliga boende. Nästa hus blev Wv 12 då vi även där fick samtycke från alla boende.

I december 2022 blev det förhandling hos Hyresnämnden, där föreningen mötte sina motparter, dvs medlemmar som aktivt ifrågasatte de förändringar som renoveringen skulle innebära, samt medlemmar som inte kunde nås med samtyckesdokumentet. I slutet av december kom Hyresnämndens dom som gick på föreningens linje. (Då inga överklaganden registrerades vann Hyresnämndens beslut laga kraft den 3 januari 2023). I år avslutades renovering av Wv 12 och 10. Renovering av Wv 6 startade efter sommaren och Wv 4 beräknas starta i januari 2024.

OVK

OVK genomfördes under 2021 men resulterade i ett protokoll med brister. Rensning och injustering i lamellhusen genomfördes under 2023. Detta gäller även Wv 8 och 12 som renoverades under tiden åtgärder genomfördes i de övriga punkthusen.

Piskbalkonger

Piskbalkongerna på punkthusen som såldes 2021 skulle byggas om till lägenheter samtidigt som renoveringen av våra hus. Det visade sig för komplicerat att synkronisera två så pass stora projekt och beslut har tagits om att ombyggnad av piskbalkonger kommer att ske när respektive punkthus har renoverats. Under 2023 byggdes två lägenheter – en i nr 8 och en i nr 12.

Energi och värmeåtervinning

Energikostnaden är den högsta enskilda kostnaden i en förening. Den pågående renoveringen, bortsett från byte av fönster, balkongdörrar och nya fasader, har som mål att även sänka energikostnaden. Detta i huvudsak genom byte av fönster och tilläggsisolering av vår fasad. I slutet av 2021 ansökte styrelsen om bidrag för energiframjande åtgärder. Besked kom under våren att föreningen får 60 000 000 kr i bidrag. Under 2023 påbörjades installation av värmeåtervinningssystem för punkthusen. Målet är att sänka energikostnaden med 25 procent. Orsaken till att bidraget endast täcker punkthusen är att lamellhusen har bättre värmeekonomi än punkthusen och därför inte uppfyllde kravet för bidraget.

Hissar

Styrelsen fortsätter att bevaka underhållskostnaderna av hissarna. Om kostnaderna stiger för mycket för någon av hissarna kommer den hissen att bytas ut. Avsikten var att byta ut hissarna mellan 2025 och 2030. Med fortsatt nödvändigt underhåll hoppas vi dock kunna skjuta upp bytet av hissar med några år. Nuvarande hissar installerades i mitten av 60-talet och renoverades 2004.

Skyddsrum

När kriget i Ukraina bröt ut blev många av Bofinkens medlemmar oroliga och frågan om skyddsrum aktualiserades. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, kräver att det i krisläge ska skyddsrum göras tillgängliga inom 48 timmar.

Styrelsen beställde därför en besiktning av skyddsrummen och arbetet fortsätter med uppgradering av skyddsutrustningen och andra nödvändiga åtgärder. Detta för att vid behov snabbt kunna omvandla dessa utrymmen till fullt dugliga skyddsrum.

Bofinken Nytt

10 nummer av "Bofinken Nytt" kom ut under 2023. I dessa har styrelsen informerat om alla pågående aktiviteter inklusive renoveringen, hur man ska spara på elräkningen, om problem med elinstallationen i våra hus, föreningens ekonomi och mycket mer.

Sophanteringsprojekt

Styrelsen har sedan ett par år tillbaka försökt att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning för hanteringen av sopor på Wiboms väg - främst illaluktande mat- och restavfallskärl utanför. Under 2022 anlätades konsulter till projektet och en dialog med Solna kommun och byggnadsavdelning startades. En ansökan om bygglov lämnades in i december 2022 och föreningen beviljades bygglov i början av 2023. Den nya lösningen har som mål att lösa problem med sophanteringen för hela Wiboms väg och vara både långsiktig, miljövänlig och uppfylla de nya kraven på fastighetsägare då de nya soprummen kommer att innehålla kärl för flera olika avfallsfraktioner. Arbetet med soprummen pågår och beräknas vara klara i april 2024.

Nytt passer-, boknings- och informationssystem

Efter flera inbrott, problem med tvättstugorna (stölder, tvätt vid fel tid osv) byttes i början av året föreningens passersystem ut mot ett kombinerat passer-, boknings- och informationssystem. Passerdelen innebär att i princip alla nycklar (bortsett från lägenhetsnycklar) försvunnit, vilket underlättar hanteringen och är billigare. Bokningsdelen ger möjlighet att boka Holken, övernattningsrum och tvättstugor. Informationsdelen ger styrelsen möjlighet att i realtid nå boende med viktig information.

Boenderegler

Under året har styrelsen ägnat tid åt att aktualisera och förtydliga boenderegler. Den nya versionen finns nu tillgänglig på Bofinkens hemsida.

Portombud

Efter en tid utan personliga möten har styrelsen aktiverat portombudsaktiviteter. Vi har 18 portar. Målet är att ha ett ombud i varje port, men två portar saknar ombud och två ombud ansvarar för två portar var. Det innebär att 4 portar saknar eget ombud. Möten med portombuden hålls två gånger per år – vår och höst. Under 2023 hölls två informationsmöten där portombuden även bjöds på en förtäring – den 13.3 och 21.11. Portombuden har också kontakt med varandra under året. I någon port ordnas egna träffar med de boende.

Informationsmöten

Styrelsen har tillsammans med entreprenören, som renoverar våra hus, ordnat informationsmöten för boende i respektive hus (Wv 10, 6 och 4) innan renoveringen startade. Samma procedur kommer att gälla under resten av renoveringstiden.

23-08-31 hölls styrelsemässa på Stockholm Waterfront. Dagsprogrammet bestod av ett antal föreläsningar där man fick lära sig en mängd olika saker som är nyttiga för styrelseledamöter. Det rörde sig om allt från renoveringar, juridik, ventilation, brandsäkerhet, städning och mycket mer.

Detta kunde varvas med att besöka olika montrar där företag gärna visade upp sina produkter och erbjöd sig att komma till oss att demonstrera saker som skulle kunna vara intressant.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023	Nytt Passer- och Bokningssystem har installerats
2021	Ombyggnad av styrelserum och nytt kontor fastighetskötare
2020	Tilluftsfläktar Lamellhus
2019	Tilluftsfläktar Punkthus
2018-2019	Underhåll av Hissar Lamell och punkthus
2018	Takomläggning papp på lamellhus. Papp och nya krönplåtar

2017	Målning av våningsplan och brandtrappa – Alla byggnader
2017	Återställning av markytor
2017	Ny sophantering lamellhus
2016	Grillplats bakom Wv 5 enligt stämmobeslut
2016	Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets, punkt och lamellhus
2015	Ny VVS pump, både punkt och lamellhus
2015	Byte av termostater + ventiler till radiatorer, punkt och lamellhus
2014-2015	Byte av tappvattenledningar, punkt och lamellhus
2014-2015	Relining/byte av dagvattenledningar, både punkt och lamellhus
2014	Byte av kulvertledningar i mark, mellan punkt och lamellhus
2014	Renovering belysning våningsplan LED. Våningsplan och fasad.
2013-2016	Stambyte/renovering av badrum/WC, både punkt och lamellhus

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

2022	Yttre renovering, lamellhus och punkthus – kommer att pågå i 3 år till 2027
2023	Sophantering – nya soprum byggs under punkthusen, blir klara i början av 2024
2023	Installation av värmeåtervinning i alla punkthus påbörjades, klar i början av 2024
2023	Ombyggnad av piskaltaner till lägenheter påbörjades och Wv 8 o 12 blev klara under året

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 592 och under året har det tillkommit 45 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 595.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	153	205	257	192	177
Skuldsättning, kr/kvm	6 269	2 986	2 986	2 992	2 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 532	3 104	3 103	3 103	3 103
Räntekänslighet, %	12	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	187	176	155	129	151
Årsavgifter, kr/kvm	789	697	663	663	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	87	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	844	718	702	643	640
Nettoomsättning, tkr	29 175	27 820	25 708	24 473	23 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 724	2 928	5 771	2 582	1 661
Soliditet, %	20	37	37	33	32

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.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

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	10 530 041	0	12 000	10 542 041
Upplåtelseavgifter, kr	5 163 029	0	470 800	5 633 829
Underhållsfond, kr	15 797 045	0	416 473	16 213 518
S:a bundet eget kapital, kr	31 490 115	0	899 273	32 389 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 508 385	2 927 649	-416 473	37 019 561
Årets resultat, kr	2 927 649	-2 927 649	1 724 441	1 724 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 436 034	0	1 307 968	38 744 002
S:a eget kapital, kr	68 926 149	0	2 207 241	71 133 390

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 826 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 409 527 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	37 436 034
Årets resultat, kr	1 724 441
Reservation till underhållsfond, kr	-1 826 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 409 527
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 744 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	38 744 002
------------------------------------	-------------------

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	29 174 820	27 567 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 173 279	252 448
Summa Rörelseintäkter		30 348 099	27 820 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 665 167	-19 573 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 744 857	-1 190 563
Personalkostnader	Not 6	-719 988	-672 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 455 174	-2 455 174
Summa Rörelsekostnader		-24 585 186	-23 891 781
Rörelseresultat		5 762 913	3 928 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103 275	101 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 141 747	-1 102 422
Summa Finansiella poster		-4 038 472	-1 000 935
Resultat efter finansiella poster		1 724 441	2 927 649
Resultat före skatt		1 724 441	2 927 649
Årets resultat		1 724 441	2 927 649

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	141 953 436	144 408 610
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	136 470 645	43 920 517
Summa Materiella anläggningstillgångar		278 424 081	188 329 127

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

278 424 581 **188 329 627**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		102 848	45 928
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	69 455 552	9 934 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	996 730	1 371 402
Summa Kortfristiga fordringar		70 555 130	11 351 672

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	15 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	15 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	35 110	432 930
Summa Kassa och bank		35 110	432 930

Summa Omsättningstillgångar

70 590 240 **26 784 601**

Summa Tillgångar

349 014 821 **215 114 228**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 175 870	15 693 070
Fond för yttre underhåll	16 213 518	15 797 045
Summa Bundet eget kapital	32 389 388	31 490 115

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 019 562	34 508 385
Årets resultat	1 724 441	2 927 649
Summa Fritt eget kapital	38 744 003	37 436 034

Summa Eget kapital

71 133 390 68 926 149

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000 000	68 624 097
Övriga långfristiga skulder	Not 18	30 749 850	30 749 850
Summa Långfristiga skulder		130 749 850	99 373 947

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	128 610 000	40 000 000
Leverantörsskulder		13 096 605	1 972 287
Skatteskulder		81 196	62 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	701 017	618 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 642 762	4 161 438
Summa Kortfristiga skulder		147 131 580	46 814 132

Summa Skulder

277 881 430 146 188 079

Summa Eget kapital och skulder

349 014 821 215 114 228

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 762 913 3 928 585

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 455 174 2 455 174

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 455 174 2 455 174

Erhållen ränta 103 275 101 487

Erlagd ränta -3 607 202 -1 021 917

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 714 160 5 463 328

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 254 864 42 441

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 11 172 903 1 356 727

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

11 427 768 1 399 168

Kassaflöde från den löpande verksamheten

16 141 928 6 862 497

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -92 550 128 -35 292 611

Energistödsbidrag 0 30 677 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-92 550 128 -4 615 361

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 119 985 903 14 097

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

119 985 903 14 097

Årets kassaflöde

43 577 703 2 261 233

Likvida medel vid årets början

25 366 860 23 105 628

Likvida medel vid årets slut

69 427 363 25 366 860

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).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr om 2023 ändrats till att planerat underhåll redovisas under driftskostnader.

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.

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.

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	25 548 701	24 335 552
	Årsavgifter lokaler	156 576	149 124
	Hyror bostäder	51 708	51 708
	Hyror lokaler	861 078	734 011
	Hyror förbrukningsbaserad	2 099 192	1 853 375
	Hyror övrigt	313 438	312 402
	Övriga intäkter	183 673	130 910
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 214 366	27 567 082
	Hysesbortfall	-39 546	836
	<i>Summa</i>	-39 546	836
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 174 820	27 567 918
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 662	85 604
	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	1 105 617	166 844
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 173 279	252 448
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 449 994	-2 699 011
	Snö och halk-bekämpning	-299 247	-213 424
	Reparationer	-3 660 049	-2 512 481
	Planerat underhåll	-1 409 528	-2 076 810
	Försäkringsskador	-850 693	-151 073
	EI	-2 001 241	-3 273 189
	Uppvärmning	-4 679 361	-4 468 975
	Vatten	-528 679	-473 217
	Sophämtning	-689 235	-707 519
	Fastighetsförsäkring	-421 908	-302 551
	Kabel-TV och bredband	-646 433	-723 994
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-765 850	-735 750
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 245 140	-1 219 922
	Övriga driftkostnader	-17 810	-15 581
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 665 167	-19 573 496

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	0	-159
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-117 293	-87 083
	Administrationskostnader	-404 149	-421 328
	Extern revision	-44 000	-37 500
	Konsultkostnader	-427 355	-217 391
	Medlemsavgifter	-54 970	-54 970
	Föreningsverksamhet	-51 258	-27 650
	Övriga förvaltningskostnader	-645 831	-344 482
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 744 857	-1 190 563
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 956	-17 225
	Övriga arvoden	-535 096	-513 898
	Sociala avgifter	-114 268	-95 241
	Övriga personalkostnader	-52 668	-46 183
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-719 988	-672 547
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 455 174	-2 455 174
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 455 174	-2 455 174
Not 8	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	14 737	7 462
	Ränteintäkter HSB bunden placering	86 749	92 106
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 789	1 919
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	103 275	101 487
Not 9	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	-4 140 097	-1 022 124
	Övriga räntekostnader	-1 650	-80 298
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 141 747	-1 102 422

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 338 398	169 338 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	199 808 842	199 808 842
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 400 232	-52 945 058
	Årets avskrivningar	-2 455 174	-2 455 174
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-57 855 406	-55 400 232
	Utgående redovisat värde	141 953 436	144 408 610
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	406 000 000	406 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	385 000 000	385 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 658 000	2 658 000
	Summa	799 258 000	799 258 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	234 335 000	124 335 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	234 335 000	124 335 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	43 920 517	8 627 906
	Årets investeringar	92 550 128	35 292 611
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	136 470 645	43 920 517
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	69 392 253	9 933 931
	Övriga fordringar	63 299	411
	Summa Övriga fordringar	69 455 552	9 934 342

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	996 730	1 371 402		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	996 730	1 371 402		
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	15 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	15 000 000		
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	17 999	415 818		
	Swedbank	17 111	17 111		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	35 110	432 930		
Not 17	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>
	SBAB	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
	Nordea	4,43%	2024-03-21	80 000 000	0
	Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,48%	2024-09-30	8 610 000	0
	Stadshypotek AB	0,5%	2024-06-30	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
				228 610 000	0
	Långfristig del			100 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			128 610 000	
	Kortfristig del			128 610 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,35%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 18	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Förskott bidrag Energieffektivisering	30 749 850	30 749 850		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	30 749 850	30 749 850		

Not 19		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>	
SBAB	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0	
Nordea	4,43%	2024-03-21	80 000 000	0	
Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,48%	2024-09-30	8 610 000	0	
Stadshypotek AB	0,5%	2024-06-30	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0	
			228 610 000	0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			128 610 000		
Kortfristig del			128 610 000		

Not 20		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			351 412	343 412	
Momsskuld			51 924	243	
Inre fond			185 236	185 236	
Övriga kortfristiga skulder			112 445	89 208	
<i>Summa Övriga skulder</i>			701 017	618 099	

Not 21		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			2 733 874	2 613 595	
Upplupna räntekostnader			615 050	80 505	
Övriga upplupna kostnader			1 293 838	1 467 338	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			4 642 762	4 161 438	

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 Bofinken i Solna, org.nr. 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 uppger, 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 Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingeborg Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TADEUSZ TAD GRUBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 12:19:55



MÅRTEN GENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:21:49



JOANNA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 12:49:15



EMELIE LACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 12:37:22



MARIA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 12:25:56



BIRGIT EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:54:25



PETER MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 18:19:06



HANS TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 17:18:27



INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:38:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:22:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:35:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:22:13



Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2024

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Tad Gruber	Wv 2	1 år omval
------------	------	------------

Styrelseledamöter

Maria Nordin omval	Wv 15	2 år
Birgit Edén	Wv 25	1 år omval
Peter Eriksson	Wv 8	1 år kvar
Emelie Lach Bälthe	Wv 4	1 år kvar
Beata Bian	Wv 2	1 år nyval
Hans Tegnander		2 år nyval
Koen Gommers	Wv 9	2 år nyval
Mehdi Bahador	Wv 19	2 år nyval

Revisor

Ingeborg Axelsson	Wv 2	1 år omval
-------------------	------	------------

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹

Valberedning

Silvia Hammarberg (sammankallande)	Wv 15	1 år omval
Monica Lemner	Wv 7	1 år omval
Charlotta Rylander	Wv 27	1 år omval
Olivia Blair	Wv 27	1 år nyval

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf

Information om de nya nominerade styrelseledamöterna:

Beata Bian, boende på Wiboms väg 2, sedan 2001.

Kommer ursprungligen från Kina men har bott i Sverige sedan 80-talet.

Civilekonomexamen från Stockholms universitet och har jobbat som bolagsekonom i olika sammanhang. Idag arbetar hon som financial manager i en koncern med verksamhet inom förnybar energi.

Hans Tegnander, bor i HSB brf Göken på Kungsholmen sedan 1990.

Arbetar som konsult och projektledare i eget företag med inriktning på tekniska installationer i fastigheter samt med utredningar och rådgivning i samband med hyresgästanpassning av lokaler etc. Är f.n. ordförande i HSB brf Göken och har varit HSB-ledamot i brf Bofinkens styrelse under 2017 - 2024. Har under ca 20 år haft ett antal förtroendeuppdrag i HSB Stockholm (Bl.a. ledamot i HSB Stockholms styrelse, Ekonomiutskott samt distrikt innerstaden).

Är utbildad ingenjör samt har gått kurser i fastighetsekonomi m.m.

Koen Gommers, flyttade till Sverige från Belgien för fem år sedan. Bor tillsammans med sin sambo på Wiboms väg 9. Idag jobbar han som projektingenjör på Octapharma och leder mindre projekt som till exempel rördragning och nya "skiddar" för vätskehantering. Innan dess så har han jobbat som processingenjör på två olika företag där tillverkningskostnader alltid stod i fokus. Tack vare detta är han väldigt bra att mappa och strukturera kostnader med till exempel Excel.

Mehdi Bahador bor tillsammans med sin fru på Wiboms väg 19 sen 2023. 2003 kom han till Sverige från Iran för att fortsätta sina studier. 2007 tog han sin doktorsexamen i maskinteknik på Lunds universitet. Samma år började han jobba på Siemens Energi i Finspång. Han har där jobbat med tex att designa turbinblad, göra beräkningar i förbränningskammaren och designa industriella värmepumpar. Han jobbar där fortfarande men nu mest hemifrån.

Förslag från valberedningen angående arvoden

Stämman 2023 beslöt enligt nedan och valberedningens förslag för 2024 är att behålla arvodena oförändrade.

Ett IBB (inkomstbasbelopp) 2024 är 76 200 kr (1 900 kr mer än 2023).

- Totalt	7,70 IBB
- Ordföranden	1,25 IBB
- Styrelsen	3,80 IBB
- Extra för speciella projekt	1,00 IBB
- Förtroendeuppdrag *	0,40 IBB
- Revisor	0,25 IBB
- Valberedning **	1,00 IBB

* Styrelsen beslutar om fördelningen

** Valberedningen beslutar om fördelning

Valberedningen föreslår att föreningen betalar enklare förtäring vid styrelsemöten och två middagar.

Motion nr 1 till Brf Bofinkens årsstämma 2024

Från: Ann-Margret Strandh Strandh
Skickat: den 27 februari 2024 12:22
Till: Brf Bofinken i Solna
Ämne: MOTION

När renoveringsprojektet efter förseningar redovisats som färdigt för Wv 8 stod det klart att balkongfronternas insidor lämnats i ett skick som nästan alla medlemmar var missnöjda med.

Synpunkter från medlemmarna:

1. Arbetet ser inte avslutat ut; Fronten är upphängd på ett svart stålskelett som inte får målas eller täckas och är direkt fult; De bortbilade betonglackarna var snyggare.
2. Fronten är upphängd med 8 stycken bultar som är vassa och kan vara farliga för barn.
3. Insidan är svårstädad p.g.a. släta ytor saknas.

Kort sagt, balkongernas helhetsintryck är förstört, vilket innebär försämring av lägenheternas värde.

Efter skrivelser om detta till styrelsen från Wv 8 och även från Wv 12, efter att det huset var färdigt, har styrelsen bestämt att tillvalsportalen ska öppnas i mars för dem som önskar tillval i form av täckning av fronternas insidor. Givetvis en förbättring men ändå men ändå en halvmesyr.

Två negativa konsekvenser av ett sådant beslut:

1. Brf Bofinken går miste om de kvantitetsrabatter som kan erhållas om det gäller alla lägenheter.
2. Om inte täckningen av balkongfronternas insidor utförs på alla balkonger utan endast genom tillval av den som har råd, kommer ett antal balkonger att behöva täckas i framtiden, t ex i samband med ägarbyten. För att undvika administrativt trassel med dessa bör styrelsen ta sitt totalansvar för byggnaderna och inte lämna en sådan detalj till medlemmarnas avgörande.

Vi yrkar sålunda att styrelsen upphäver sitt beslut om att öppna tillvalsportalen för ändamålet i fråga och istället arbeta på en upphandling som gäller för alla medlemmar.

Om yrkandet besvaras med nej, vänligen motivera.

Med Vänlig Hälsning

Ann-Margret och Robert Strandh, Wv 8

Styrelsens yttrande över motion 1

Först några ord om bakgrunden: Styrelsen har debatterat frågan om täckning av balkongfrontens insida och beslutat att erbjuda den möjligheten i form av tillval. Anledningen var framför allt kostnaden som föreningen och därmed medlemmarna skulle behöva ta om alla balkonger skulle utrustas med täckningen samt ett antal inlägg från de medlemmar som var nöjda med den aktuella lösningen och inte var beredda att betala för täckningen. För övrigt kan vi informera att en rabatt för det fall vi beställde till alla skulle ligga på mellan 3 och 5%, ett i sammanhanget obetydligt belopp. Tillvalsportalen för täckning av insida front på Wv 6-12 öppnades första mars och stängs den sista mars.

Yrkandet kan ej genomföras då tillvalsportalen för Wv 6–12 har öppnats innan stämman kunde behandla yrkandet.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 1 besvarad.

Motion 2 till Brf Bofinkens årsstämma 2024

Från: clas viren

Skickat: den 28 februari 2024 20:46

Till: Brf Bofinken i Solna

Kopia:

Ämne: Motion till stämman

Inköp av Cykelsnurror till förråden på Wiboms väg 4 i syfte att skapa en bättre organisation av utrymmet i de båda förråden.

Nuvarande situation

Det saknas plats för alla cyklar, och barnvagnar i de båda cykelförråden på Wiboms väg 4. Det är flera i fastigheten som cykelpendlar till och från arbetet och när det är så trångt i förråden så riskerar cyklar att skadas och det skapas irritation när man måste möblera om i förråden för att få ut sin cykel. Vi har tagit reda på att det i våra två förråd på Wiboms väg 4 går att installera två cykelsnurrar (Modell Rotoflex), en cykelsnurra per förråd. Cykelsnurran möjliggör ett utökat utrymme för de cyklar och barnvagnar som idag står alldeles för trångt. För att få en bild av vad som kan rymmas så kan man tänka att 12 cyklar stående i en snurra upptar en yta enligt följande mått angivna av tillverkaren:

313167 ROTOFLEX R12 fastbultning i golv, ca Ø 2,5m inkl cyklar

Förslag till beslut

Vi föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att i samråd med motionärerna på Wiboms väg 4 tillse att cykelsnurror (modell Rotoflex) installeras i de båda cykelförråden på Wiboms väg 4. Den modell på cykelsnurra som har tagits fram av motionärerna kommer att lämna kvar utrymme för att ha delar av cykelbeståndet kvar vid sidan av snurrorna, på så vis kan personer som har svårighet att lyfta upp sin cykel att kunna parkera på utrymmet bredvid snurrorna. I samband med detta så föreslår vi även att det skapas nya markeringar för cyklar och barnvagnar i de båda förråden.

Lösningen för förvaring av cyklar på Wiboms väg 4 kan sedan användas som ett provexempel för andra hus.

Kostnad för en snurra (enligt den föreslagna modellen) beräknas enligt leverantören till cirka 10 000 kr. Vid köp av flera snurror finns möjlighet till ett lägre pris.

Vänligen

Sami Uusitalo

Clas Virén

Sofia Virén

Styrelsens yttrande över motion 2 förslag Birgit och Maria

Styrelsen har tillsatt en cykelgrupp som undersöker olika möjligheter att effektivisera uppställning av cyklar. Cykelrummen kommer att fräschas upp och efter detta kommer vi se över vilken inredning som fungerar bäst. Styrelsen tar gärna emot förslag och idéer från boende. I takt med klar renovering av respektive punkthus kommer styrelsen att undersöka möjligheten för parkering utomhus (både på fram- och baksida av respektive punkthus). Avsikten är även att oftare genomföra gallring/borttagning av oanvända cyklar. Samt även förtydliga reglerna gällande cyklar och barnvagnar.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 2 besvarad.

Motion nr 3 till Brf Bofinkens årsstämma 2024

Från: Bengt Persson

Skickat: den 28 februari 2024 23:36

Till: brfbofinkensolna

Ämne: Motion till föreningsstämman 24-03-27 (eller eventuellt senare datum om det preliminära datumet ändras)

Motion om stadgeändring för HSB brf Bofinken

Bakgrund:

Sedan 2023-01-01 gäller en ny version av Bostadsrättslagen. Den innehåller så pass många nya/förändrade regler att HSB Riksförbund ansett det motiverat att ta fram en ny version av HSB normalstadgar. De benämns 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Eftersom lag alltid går före stadgar kommer kommunikationen mellan styrelsen för föreningen och dess medlemmarna att underlättas betydligt om föreningens medlemmar vet vilka paragrafer i stadgarna som gäller.

Yrkande:

Jag föreslår, med hänvisning till ovanstående, att stämman beslutar att uppdra åt styrelsen att låta ta fram nya stadgar för HSB brf Bofinken till senast ordinarie föreningsstämman 2025. Detta innebär att de då ska vara **registrerade** hos Bolagsverket för att vara gällande vid den föreningsstämman.

Solna 24-02-28

Bengt Persson

Wiboms väg 2

Lgh 30

Styrelsens yttrande över motion 3

Styrelsen har redan beslutat om att påbörja arbetet med nya stadgarna under det kommande styrelseåret med målet att ha de nya stadgarna klara för att fastställa på årsstämman 2025.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 3 besvarad.

Motion 4 till Brf Bofinkens årsstämma 2024

Från: Mikael Andersson <mikael.andersson@mikatronix.se>

Skickat: den 29 februari 2024 19:59

Till: brfbofinkensolna@gmail.com

Ämne: Motion till stämman

Ansöka om Bygglov för Bröstade balkongdörrar

Bakgrund

Flera medlemmar har uttryckt önskan om att behålla bröstade balkongdörrar. När detta framhållits har styrelsen informerat om att bygglovet för pågående renovering inte tillåter detta.

Förslag till beslut

Styrelsen anmodas att ansöka om bygglov för att medlemmarna ska kunna ha bröstade balkongdörrar om de så önskar. Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Solna 2024-02-29

Mikael Andersson, WV 6 lgh 2002

Styrelsens yttrande över motion 4

Styrelsen meddelar att frågan har varit uppe tidigare och det finns stämmobeslut, medgivanden från boende och beslut i Hyresnämnden för helglasade balkongdörrar. Då fönster och balkongdörrar redan finns för 4 av 6 punkthus är det inte aktuellt att söka nytt bygglov för delar av föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 4 besvarad.

Motion 5:1 och 5:2 till Brf Bofinkens årsstämma 2024

Från: Maria Issagouliantis <issagouliantis@gmail.com>

Skickat: den 29 februari 2024 22:02

Till: brfbofinkensolna@gmail.com

Ämne: Motioner till stämman 27 mars 2024

Hej,

bifogade är motioner till stämman 27 mars 2024 som gäller fönsterimma. Originalen är inskickat till föreningsbrevlådan.

Med vänliga hälsningar

Maria Issagouliantis och Sergvey Belikov, Wiboms väg 8, lgh 1204,

Anvor Jansson, Wiboms väg 8, lgh 1504,

Arashi Karbalaei och Golrokh Moattar, Wiboms väg 8, lgh 1602,

Christina Eklund, Wiboms väg 8, lgh 1603

Göran Ofsén och Monica Kjelldorff Ofsén, Wiboms väg 8, lgh 2002,

Motion #5.1

De fönster som har imma bör besiktigas och speciellt undersökas för isolering mellan yttre glaset och den inre fönsterbågen. Expert från "Svenska Fönster" eller annan oberoende expert måste kontrollera kvalitén på fönster med imma, byta tätninglisterna mellan karm och båge, isolerade genomborrade hål för persienn eller spaltventil, eller byta fönster som inte kan repareras.

Motion #5.2

Föreningen måste justera ventilationssystemet i huset, kanske öka frånluften i huset, precis som Tomas Lydefalk skrev i sitt brev från december 2023.

Styrelsens yttrande över motioner 5:1 och 5:2

Styrelsen besvarar motion 5:2 först genom att meddela att en injustering av ventilationssystemet kommer att ske. Eftersom föreningen har fått energibidrag för punkthusen pågår ett projekt med att installera nya frånluftsvärmeväxlare med värmeåtervinning. Först när värmebatterierna i dessa fläktar är i drift kan ventilationssystemet injusteras. Värmebatterierna kan dock inte drifvas förrän Vattenfall har dragit in ny inkommande el. Vattenfall har meddelat att arbeten kommer att påbörjas under våren men har ännu inte lämnat något färdigställandedatum. För lamellhusen kan injustering ske först när nya fönster och därmed nya tilluftsventiler är monterade, dvs först efter att den yttre renoveringen är klar i respektive lamellhus.

Då frågorna hänger ihop besvarar styrelsen motion 5:1 med att om imma på glaset fortfarande kvarstår efter injusteringen kan vi ta in en besiktningsman som kontrollerar om imman är ett fel eller om det beror på de välisolerade fönster som har monterats.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionerna 5:1 och 5:2 besvarade.