



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Handelsparken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Handelsparken med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 769632-5260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG ÄKTA 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KUNGSÄNGENS-TIBBLE 1:650	2016-11-03	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	p-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3622
<b>Totalt 112 objekt</b>		<b>3622</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 41 st 2 rok, 20 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ricard Wikman Koljo	Ordförande	2021-12-21	
Dusita Singnomklao	Ledamot	2021-12-21	
Nikodemus Adelback Halfwordson	Ledamot	2023-05-25	
Nikodemus Adelback Halfwordson	Suppleant	2021-12-21	2023-05-25
Elina Wahlund	Ledamot	2021-12-21	
Victor Högberg	Ledamot	2021-12-21	
Ilga Lupan	Ledamot	2021-12-21	
Thérèse Selwan	Suppleant	2023-05-25	
Ali Dehghanpour	Suppleant	2023-05-25	
Timmy Nyborg	Suppleant	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elina Wahlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ricard Wikman Koljo och Ilga Lupan.

Revisorer har varit: William Lindström.

Valberedning har varit: styrelsen , vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023 - 05-21 På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen ämnar att skapa en underhållsplan .

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

**2023****Januari**

Höjning av månadsavgift med 15%

Sappa höjer TV- och Internetavgift med 15%

**Februari**

Portkoderna tas ur bruk för att öka tryggheten hos våra medlemmar

**Mars****April**

**Maj**

Städdag

Årsmöte

Nya filter till ventilationen utdelade till medlemmar

Nya parkeringstillstånd utdelade till medlemmar med parkeringsplats

**Juni**

Föreningen får elstöd utbetalat

Service- och underhållsavtal signerat med Schindler för föreningens hissar. Gäller fram till 2028-05-31

**Juli****September**

Tele2 installerar mediakonverter hos våra medlemmar inför kommande TV- och internetleverantörsbyte

Höjning av avgift för parkeingsplats med elbilsaddning

**Oktober**

Föreningen byter TV- och internetleverantör från Sappa till Tele2

Nya filter till ventilationen utdelade till medlemmar

**November**

Föreningens ena bundna lån löper ut. Räntan binds på två år

**December**

Samarbetsavtal med Elaway inleds för möjlighet till elbilsaddning

**Övrigt**

Hissjouren har tillkallats ett antal gånger under året

Föreningen har fått höjda sophämtningskostnader på grund av att medlemmar kontinuerligt lämnat bråte/skräp i soprummet som inte är hushållssopor.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Trygghetskamerainstallation december 2021 i samtliga portar samt källarutrymme.

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

Eventuellt installera solceller på taket

Eventuellt installera fler laddstolpar för elbilar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	367	47	14	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 935	12 026	12 120	12 120	12 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 935	12 028	12 121	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	282	267	231	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	821	714	714	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	78	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 183	857	868	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 157	3 326	3 296	3 192	3 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	-854	-938	-406	-2 912
Soliditet, %	77	77	77	77	77

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

Jämförelsesår Nya nyckeltal togs 2021 därav saknas fullständig information för åren 2020, 2019 och 2018

**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. (IMD och bredband är ej med räknat i detta nyckeltal)

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. (IMD och bredband är ej med räknat i detta nyckeltal)

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 164 028 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 367 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen höjt avgiften med 15

% under 2023

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	152 855 000	0	0	152 855 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	213 600	53 423	0	267 023
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>153 068 600</b>	<b>53 423</b>	<b>0</b>	<b>153 122 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 542 813	-908 352	0	-2 451 165
Årets resultat, kr	-854 929	854 929	-249 390	-249 390
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 397 742</b>	<b>-53 423</b>	<b>-249 390</b>	<b>-2 700 555</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>150 670 858</b>	<b>0</b>	<b>-249 390</b>	<b>150 421 468</b>

## 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	-2 451 164
Årets resultat, kr	-249 390
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 700 554</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-89 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 705
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 764 049</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 156 590	3 324 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 067	750
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 283 657</b>	<b>3 325 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 038 559	-2 319 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 985	-84 277
Personalkostnader	Not 6	-278 632	-277 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 554 389	-989 264
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 992 565</b>	<b>-3 670 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>291 092</b>	<b>-344 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 177	407
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-542 659	-510 545
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-540 482</b>	<b>-510 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-249 390</b>	<b>-854 928</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-249 390</b>	<b>-854 928</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-249 390</b>	<b>-854 928</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	192 246 407	193 780 140
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	42 941	63 597
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>192 289 348</b>	<b>193 843 737</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>192 289 348</b>	<b>193 843 737</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 303	34 948
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 681 794	341 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 369	128 092
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 696 466</b>	<b>504 911</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	673 488	699 574
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>673 488</b>	<b>699 574</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 369 954</b>	<b>1 204 485</b>

### Summa Tillgångar

**194 659 302**      **195 048 222**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	152 855 000	152 855 000
Fond för yttre underhåll	267 023	213 600
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>153 122 023</b>	<b>153 068 600</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 451 165	-1 542 813
Årets resultat	-249 390	-854 929
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 700 555</b>	<b>-2 397 742</b>

### Summa Eget kapital

**150 421 468**      **150 670 858**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 296 875	29 043 750
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 296 875</b>	<b>29 043 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 931 250	14 521 875
Leverantörsskulder		230 698	154 294
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 525	44 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	746 486	613 374
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>29 940 959</b>	<b>15 333 614</b>

### Summa Skulder

**44 237 834**      **44 377 364**

### Summa Eget kapital och skulder

**194 659 302**      **195 048 222**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 291 092 -344 790

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 554 389 989 264

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 554 389 989 264**

Erhållen ränta 2 177 407

Erlagd ränta -543 377 -509 827

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 304 281 135 054**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 440 8 317

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 198 688 98 202

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 197 248 106 519**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 501 528 241 573**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -337 500 -337 500

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -337 500 -337 500**

## Årets kassaflöde

**1 164 028 -95 927**

Likvida medel vid årets början **1 041 445 1 137 372**

Likvida medel vid årets slut **2 205 473 1 041 445**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

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. Stämman 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.

**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	2 974 524	2 586 648
	Hyror garage och parkeringsplatser	278 800	276 000
	Hyror förbrukningsbaserad	704 095	222 582
	Hyror informationsöverföring	186 030	233 220
	Övriga primära intäkter	21 901	22 817
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 165 350</b>	<b>3 341 267</b>
	Avgiftsbortfall	-8 700	-15 100
	Hysesbortfall	-60	-1 300
	<i>Summa</i>	<b>-8 760</b>	<b>-16 400</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 156 590</b>	<b>3 324 867</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	127 067	750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>127 067</b>	<b>750</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 438	-193 831
	Snö och halk-bekämpning	-154 242	-82 842
	Reparationer	-190 841	-212 546
	Planerat underhåll	-25 705	-35 777
	Försäkringsskador	-21 259	-37 942
	El	-390 217	-600 669
	Uppvärmning	-316 221	-370 044
	Vatten	-260 676	-220 275
	Sophämtning	-173 035	-181 028
	Fastighetsförsäkring	-50 500	-46 395
	Kabel-TV och bredband	-156 108	-238 388
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 315	-99 348
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 038 559</b>	<b>-2 319 085</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 040	-1 362
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 085	-1 659
	Administrationskostnader	-28 270	-10 447
	Extern revision	17 500	-49 500
	Medlemsavgifter	-5 448	-8 152
	Föreningsverksamhet	-8 365	-6 700
	Övriga förvaltningskostnader	-55 278	-6 004
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-120 985</b>	<b>-83 824</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-212 500	-212 500
	Sociala avgifter	-66 132	-65 282
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-278 632</b>	<b>-277 782</b>
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	-1 533 733	-968 607
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 657	-20 657
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-1 554 389</b>	<b>-989 264</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-563 119	-507 371
	Övriga räntekostnader	20 460	-3 174
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-542 659</b>	<b>-510 545</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 241 880	108 241 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	89 413 120	89 413 120
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 655 000</b>	<b>197 655 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 874 860	-2 906 253
	Årets avskrivningar	-1 533 733	-968 607
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 408 593</b>	<b>-3 874 860</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 246 407</b>	<b>193 780 140</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>89 200 000</b>	<b>89 200 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	105 004	105 004
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 004</b>	<b>105 004</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 407	-20 750
	Årets avskrivningar	-20 657	-20 657
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 063</b>	<b>-41 407</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 941</b>	<b>63 597</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 531 985	341 870
	Övriga fordringar	149 809	0
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 681 794</b>	<b>341 870</b>



<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 369	128 092
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>10 369</b>	<b>128 092</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 3	673 488	699 574
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>673 488</b>	<b>699 574</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,32%	2025-11-17	14 409 375	112 500
SBAB	0,79%	2024-11-14	14 409 375	112 500
SBAB	0,99%	2024-02-12	14 409 375	112 500
			<b>43 228 125</b>	<b>337 500</b>

Långfristig del	14 296 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	112 500
Lån som ska konverteras inom ett år	28 818 750
Kortfristig del	28 931 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	337 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 350 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,32%	2025-11-17	14 409 375	112 500
SBAB	0,79%	2024-11-14	14 409 375	112 500
SBAB	0,99%	2024-02-12	14 409 375	112 500
			<b>43 228 125</b>	<b>337 500</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	112 500
Lån som ska konverteras inom ett år	28 818 750
Kortfristig del	28 931 250

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	1 000	1 000
	Momsskuld	1 869	11 237
	Källskatt	0	1 800
	Övriga kortfristiga skulder	29 657	30 034
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>32 525</b>	<b>44 071</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	374 289	308 399
	Upplupna kostnader	370 392	0
	Upplupna räntekostnader	0	718
	Övriga upplupna kostnader	1 804	304 257
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>746 486</b>	<b>613 374</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Handelsparken, org.nr. 769632-5260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Handelsparken för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Handelsparken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

---

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Handelsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RICARD WIKMAN KOLJO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:10:46



**VICTOR HÖGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:49:32



**ILGA LUPAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:50:37



**DANIEL ADELBACK**

**HALFWORDSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:29:18



**DUSITA SINGNOMKLAO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:49:17



**ELINA WAHLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:36:51



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:24:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Handelsparken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:24:06



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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