



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-7772 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kometen 1	1980-03-24	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länmsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	394
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 639
Totalt 24 objekt		2 033

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nils Rundqvist	Ordförande	2022-08-23
Ralf Treffner	Ledamot	2017-09-11
Tomaz Lewander	Ledamot	2022-08-23
Johanna Lantzidis Karlsson	Ledamot	2021-06-22
Erdem Tirpan	Ledamot	2019-10-31
Peter Löw	Suppleant	2011-07-05
Oscar Liljesson	Suppleant	2020-06-30
Jacob Lundberg	Suppleant	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter: Nils Rundqvist, Tomaz Lewander och Ralf Treffner. Suppleanter: Peter Löw, Oscar Liljeson och Jacob Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ralf Treffner, Nils Rundqvist, Tomaz Lewander och Johanna Lantzidis Karlsson.

Revisorer har varit: Viktor Lundgren med Torbjörn Larsson tjänstgörande revisorssuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mattias Wohlfahrt (sammankallande) och Stefan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Reparation samt ommålning av taket.
2015	Renovering av tvättstugan, inkl. nytt avlopp och fjärrvärmeanslutning.
2018	Installation av tryckstedringspump
2019	Byte av avlopps stam samt vattenledning i en stege
2020	Cirkulationspump installerad
2020	Uppförande av barnvagnsförråd.
2020	Ny klinkerbeläggning på trappavsatserna Observatoriegatan
2021	Bättringsmålning av trapphus samt dörrar mot gården.
2023	Byte av fönsterhos två lokalhyresgäster
2023	Ombyggnad av soprum

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

Årtal	Ändamål
2025-2029	Målning av fönster
2025-2029	Målning samt blästring av takplåt
2025-2029	Modernisering hissmaskin samt styrsystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	216	228	233	-28
Skuldsättning, kr/kvm	2 088	2 134	2 292	2 350	2 404
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 589	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	212	197	192	175	156
Årsavgifter, kr/kvm	463	463	463	463	463
Årsavgifter/totala intäkter, %	44	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	778	790	783	765
Nettoomsättning, tkr	1 728	1 602	1 616	1 602	1 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	292	-86	277	112	-149
Soliditet, %	40	37	37	35	33

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 784 900	0	0	1 784 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 057 034	0	766 259	1 823 293
S:a bundet eget kapital, kr	2 841 934	0	766 259	3 608 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	294 490	-85 804	-766 259	-557 572
Årets resultat, kr	-85 804	85 804	292 279	292 279
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	208 686	0	-473 980	-265 293
S:a eget kapital, kr	3 050 620	0	292 279	3 342 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 821 575 kr samt ianspråktagande skett med 55 319 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	208 687
Årets resultat, kr	292 279
Reservation till underhållsfond, kr	-821 578
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-265 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-265 293

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	1 727 617	1 590 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 904	11 300
Summa Rörelseintäkter		1 745 521	1 601 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 155 964	-1 470 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 215	-53 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 661	-91 661
Summa Rörelsekostnader		-1 285 840	-1 615 206
Rörelseresultat		459 682	-13 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 081	963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-168 484	-73 212
Summa Finansiella poster		-167 403	-72 249
Resultat efter finansiella poster		292 279	-85 804
Resultat före skatt		292 279	-85 804
Årets resultat		292 279	-85 804

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 6 401 849 6 493 509

Summa Materiella anläggningstillgångar

6 401 849 6 493 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

6 402 349 6 494 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 616 10

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 700 900 1 622 105

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 76 960 65 377

Summa Kortfristiga fordringar

1 780 476 1 687 492

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 159 480 146 262

Summa Kassa och bank

159 480 146 262

Summa Omsättningstillgångar

1 939 956 1 833 753

Summa Tillgångar

8 342 305 8 327 763

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 784 900	1 784 900
Fond för yttre underhåll	1 823 293	1 057 034
Summa Bundet eget kapital	3 608 193	2 841 934

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-557 572	294 490
Årets resultat	292 279	-85 804
Summa Ansamlad förlust	-265 293	208 687

Summa Eget kapital**3 342 900****3 050 621**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 303 767	0
Summa Långfristiga skulder		1 303 767	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 939 036	4 367 591
Leverantörsskulder		89 678	67 629
Skatteskulder		6 000	4 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	330 614	352 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	330 310	485 032
Summa Kortfristiga skulder		3 695 638	5 277 142

Summa Skulder**4 999 405****5 277 142****Summa Eget kapital och skulder****8 342 305****8 327 763**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	459 682	-13 555
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	91 661	91 661
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	91 661	91 661
Erhållen ränta	1 081	963
Erlagd ränta	-158 352	-63 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	394 072	15 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 786	16 411
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-163 081	236 215
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-176 867	252 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 204	268 585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-124 788	-323 788
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 788	-323 788
Årets kassaflöde	92 416	-55 203
Likvida medel vid årets början	1 764 902	1 820 106
Likvida medel vid årets slut	1 857 319	1 764 902

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	4 151 396 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	759 444	759 444
	Hyror lokaler	854 230	713 792
	Bränsleavgifter	12 168	14 856
	Hyror övrigt	5 520	5 520
	Övriga intäkter	101 775	102 259
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 733 137	1 595 871
	Hyresbortfall	-5 520	-5 520
	<i>Summa</i>	-5 520	-5 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 727 617	1 590 351
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	EI stöd	5 054	0
	Övriga intäkter	12 850	11 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 904	11 300
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-109 702	-98 516
	Snö och halk-bekämpning	-12 500	0
	Reparationer	-210 031	-131 192
	Planerat underhåll	-55 319	-437 176
	EI	-38 283	-48 672
	Uppvärmning	-323 185	-289 295
	Vatten	-68 313	-66 163
	Sophämtning	-48 018	-71 423
	Fastighetsförsäkring	-58 252	-55 179
	Kabel-TV och bredband	-42 004	-52 772
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 030	-133 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 326	-86 106
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 155 964	-1 470 124

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 475	-719
Administrationskostnader	-604	-604
Extern revision	-11 500	-11 000
Konsultkostnader	0	-10 625
Medlemsavgifter	-13 200	-13 200
Föreningsverksamhet	-1 638	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 798	-17 274
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 215	-53 422

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	719	880
Övriga ränteintäkter och liknande poster	362	83
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 081	963

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-167 632	-72 927
Övriga räntekostnader	-852	-285
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-168 484	-73 212

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 372 199	8 372 199
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	10 272 199	10 272 199
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 778 690	-3 687 029
	Årets avskrivningar	-91 661	-91 661
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 870 350	-3 778 690
	Utgående redovisat värde	6 401 849	6 493 509
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 925 000	3 925 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Summa	95 325 000	95 325 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 532 000	9 532 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	9 532 000	9 532 000
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 697 838	1 618 641
	Övriga fordringar	3 062	3 464
	Summa Övriga fordringar	1 700 900	1 622 105
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 960	65 377
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 960	65 377

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

Kassa och bank

Nordea	21 034	20 665
Swedbank	138 446	125 597
<i>Summa Kassa och bank</i>	159 480	146 262

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,65%	2028-06-30	1 363 767	60 000
Stadshypotek AB	4,82%	2024-06-10	1 441 050	14 780
Stadshypotek AB	4,85%	2024-06-07	1 437 986	50 008
			4 242 803	124 788

Långfristig del	1 363 767
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 879 036
Kortfristig del	2 939 036
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	124 788
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	499 152
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	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>
Stadshypotek AB	4,65%	2028-06-30	1 363 767	60 000
Stadshypotek AB	4,82%	2024-06-10	1 441 050	14 780
Stadshypotek AB	4,85%	2024-06-07	1 437 986	50 008
			4 242 803	124 788

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 879 036
Kortfristig del	2 939 036

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

Övriga skulder

Depositioner	127 726	127 726
Momsskuld	106 671	160 188
Inre fond	63 186	63 186
Övriga kortfristiga skulder	33 031	1 190
<i>Summa Övriga skulder</i>	330 614	352 290

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	224 845	199 143
	Upplupna räntekostnader	20 234	10 102
	Övriga upplupna kostnader	85 231	275 787
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	330 310	485 032

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 Kometen nr 132 i Stockholm, org.nr. 716416-7772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kometen nr 132 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. 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 Kometen nr 132 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Larsson
Av föreningen vald revisorssuppleant



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS RUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 20:34:32



RALF TREFFNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:45:06



TOMAZ LEWANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:28:18



ERDEM TIRPAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:03:05



JOHANNA LANTZIDIS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 03:37:46



TORBJÖRN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:46:00



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:51:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kometen nr 132 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:41:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:51:25



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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