BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 148 kr/kvm	**Investeringsbehov** 328 kr/kvm	**Skuldsättning** 5 543 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	**Energikostnad** 256 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 902 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 148 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över det historiska snittet, men styrelsens ambition är att det långsiktigt bör överstiga 275 kr/kvm. Framförallt har räntekostnaden ökat kraftigt på grund av högre belåning och högre snitträntа.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 328 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen står i närtid inför många kostsamma projekt som sammanfaller nu när tekniska livslängden för dessa komponenter löper ut. Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan som sträcker sig 50 år. På så sätt kommer alla komponenter med och alla kan solidariskt vara med och avsätta pengar för slitaget

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 5 543 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är för närvarande relativt låg men väntas öka de närmaste åren då större renoveringar kommer genomföras såsom stambyte, fönsterbyte och takbyte på höghusen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är för närvarande relativt låg men väntas öka de närmaste åren då större renoveringar kommer genomföras såsom stambyte, fönsterbyte och takbyte på höghusen. I takt med att skuldsättningen ökar, ökar även räntekänsligheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 256 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt med att sänka energikostnaden. Fönsterbytet förväntas sänka uppvärmningskostnaden markant. Stambytet med tillhörande individuell debitering för varmvattnet kommer sänka uppvärmningskostnaden för varmvatten. I tillägg tittar styrelsen på fler energieffektiviseringsåtgärder såsom solceller.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheterna

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 902 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Enligt versamhetsanalysen som analyserar ekonomin för de närmaste 10 åren kommer vi höja avgiften 5-10% närmaste åren för att sedan gå mot en årlig höjning mot ca 3%. Osäkerheten är mycket stor och beror på framtida räntor och inflation.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge med säte i Haninge org.nr. 712400-2192 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:10	1971-01-01	1970
Söderby 2:3	1971-01-01	1972
Söderby 2:30	1971-01-01	1970
Söderby 2:31	1971-01-01	1970
Söderby 2:39	1971-01-01	1970
Söderby 2:40	1971-01-01	1970
Söderby 2:41	1971-01-01	1970
Söderby 2:45	1971-01-01	1971
Söderby 2:46	1971-01-01	1971
Söderby 2:47	1971-01-01	1971
Söderby 2:48	1971-01-01	1970
Söderby 2:49	1971-01-01	1970
Söderby 2:5	1971-01-01	1972
Söderby 2:56	1971-01-01	1970
Söderby 2:57	1971-01-01	1970
Söderby 2:58	1971-01-01	1970
Söderby 2:59	1971-01-01	1970
Söderby 2:6	1971-01-01	1970
Söderby 2:7	1971-01-01	1970
Söderby 2:8	1971-01-01	1972
Söderby 2:9	1971-01-01	1970

Totalt 21 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. 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
224	lokaler (hyresrätt)	2 536
912	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	64 000
625	garageplatser	0
402	p-platser	0
Totalt 2 163 objekt		**66 536**

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 355 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 423 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	34 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby S:50	Samfällighet		69	Gemensam mark
Haninge Söderby S:48	Samfällighet		38	Gemensam mark
Totalt 3 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mary Sahlin	Ordförande	2021-02-12	
Tesfaye Alemu	Ledamot	2021-06-03	
Åsa Hammervald	Ledamot	2021-06-03	2023-05-31
Anneli Johansson	Ledamot	2021-02-12	
Isa Walther	Ledamot	2022-05-24	
Jonas Nyberg	Ledamot	2021-06-03	
Ibrahim Kan	Ledamot	2022-05-24	
Bahia Haidari	Ledamot	2021-02-12	2023-05-31
Mikael Jonsson	Ledamot	2021-02-12	
Andreas Tollefors Bristam	Ledamot	2018-09-15	
Asir Dirmik	Ledamot	2022-05-24	
Laura Alboiu	Ledamot	2023-05-31	2023-11-01
Enes Kan	Ledamot	2023-05-31	
Rita Goldmayer	Suppleant	2023-05-31	
Burak Mermer	Suppleant	2022-05-24	2023-05-31
Melike Tuncer	Suppleant	2022-05-24	2023-05-31
Taqi Djami, avgått	Suppleant	2023-05-31	
Anna Svensson	Suppleant	2022-05-24	2023-05-31
Cebrail Baran, avgått	Suppleant	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tesfaye Alemu, Mikael Jonsson, Ibrahim Kan, Asir Dirmik, Isa Elina Walther, Cebrail Baran, Taqi Djami och Rita Goldmeyer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Tahir Akan (sammankallande), Gunilla Jönsson, Jack Dabrowski valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt. Extra stämma hölls 2023-05-02 för beslut om stambyte samt antagande av nya stadgar i första läsningen. På stämman deltog 134 röstberättigade medlemmar, varav 11 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den i oktober 2023.

Årsavgifter

Under året har avgifterna höjts med 6% från 2023-01-01. Ökade räntor och inflation har lett till att läget för bostadsrättföreningar har försämrats. Det har i sin tur lett till att vi fått revidera vår tioårsprognos kraftigt från förra året vad beträffar avgiftsutvecklingen. Vi höjde avgiften med 12% från 2024-01-01. Prognosen framöver är vidare höjning på 5-10% de närmaste åren som sedan successivt går ner mot 3% årligen. Prognosen är väldigt osäker och påverkas starkt av inflation och ränta. Det är av vikt att vi fortsätter ha en ekonomi i balans och avsätter pengar för framtida underhåll.

Styrelsen har under 2023 påbörjat fönsterbyte och stambytet påbörjades i februari 2024. Det är många stora renoveringar som kommer samtidigt när den tekniska livslängden har uppnåtts. När renoveringarna är gjorda kommer vi i stort sett ha en ny byggnad och renoveringsbehovet framöver kommer att minska.
Styrelsen jobbar aktivt med att hålla kostnaderna nere. Under februari 2023 blev installationen av 500 termostater i gemensamma utrymmen klart. Temperaturen sänktes i trapphus och källare från ca 22 grader till 16 grader. Vi kan se att värmekostnaderna har minskat rejält
Vi har installerat inomhusgivare som bättre kommer anpassa värmen till lägenheterna. Vi räknar både med en förbättrad komfort och lägre uppvärmningskostnader mot tidigare när medeltemperaturen sätts till 22 grader i lägenheterna. Avtalet med SFTY är uppsagt och alla får nu ansvara för att tillhandahålla ens egen brandvarnare. SFTY fungerade aldrig bra och var väldigt dyrt i drift, 620 000 kronor per år. Dessutom behövde batterierna bytas stup i kvarten.
Utmaningarna framöver ligger i framför allt ökade räntekostnader. Förra året ökade dessa med 5 miljoner kronor, mer än en fördubbling. Dessa kommer att öka ytterligare vartefter lånen löper ut och måste bindas om. Det andra problemet är ökade vattenskador. 1,5 miljoner kostade de oss förra året. För att motverka detta byter vi nu avluftare i värmesystemet, vi kommer relina takavvattningen samt tittar på införskaffning av vattenlarm till alla hushåll. På längre sikt kommer även stambytet ha en positiv effekt på att reducera vattenskadorna.

Följande större åtgärder har genomförts senste åren:

Årtal	Ändamål
2006-2009:	Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser
2006-2009:	Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
2006-2009:	Installation och driftsättning av passersystem
2010-2011:	Nytt utrymningslarm i garge och tvättstugor som saknar utgångar
2010-2011:	Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus
2010-2011:	Nya undercentraler med värmeväxlare
2010-2011:	Byte av ventilationsaggregaten i höghusen
2010-2011:	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012-2016:	Nybyggnation av fem lägenheter
2012-2016:	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012-2016:	Asfaltering av en del gårdar
2012-2016:	Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
2012-2016:	Byte av belysning på gårdar och parkeringar
2012-2016:	Provborrning av bergvärme juli 2015 och borrning av bergvärme mars 2016
2012-2016:	Färdigställande av övernattningsrum

2012-2016:	Stamspolning av avloppstammar från lägenheter
2012-2016:	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2012-2016:	Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2012-2016:	Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED
2013-2015:	Fläkt- och takbyte låghus
2017-2019:	Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd
2017-2019:	Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme
2017-2019:	Renovering av samtliga hissar
2017-2019:	Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
2017-2019:	Ventilationsunderhåll
2017-2019:	Asbestsanering
2017-2019:	Nybyggnation av sju kulvertar
2017-2019:	Ommålning av garagetak G4 och G5
2017-2019:	Stambyte Stenbockens gata 118
2020:	Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2020:	Fortsatt färdigställande av bergvärme
2020:	OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin
2021:	OVK höghus och OVK låghus
2021:	Undercentraler färdigställda
2021:	Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2021:	Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov
2021:	Byte av bokningstavlor i tvättstugor
2021:	Färdigställande av bergvärme
2022:	Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus
2022:	Renovering av garage G3
2023:	Ny sophantering. Byte från sopsug till moloker.
2023:	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.
2023:	Ombyggnation samt uppkoppling av fläktar låghus för att reducera lukt från matos.
2023:	Nytt överordnat styrsystem för värmepumpar/fjärrvärme
2023:	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter som kopplas till styrsystemet.
2023:	Byte av IMD el.

Under 2023 bytte vi ut samtliga tvättmaskiner som var från 2006. Reparationskostnaderna sköt i höjden och flera maskiner hade redan bytts ut löpande.
Sopsugen stängdes och ersattes med moloker. Det har lett till att vi sparat nästan halva kostnaden för sophanteringen, ca 1 miljon kronor årligen. Vi har dessutom redan matavfallhantering på plats, något som kommer bli obligatoriskt för alla fastighetsägare.

Matos är något som plågat föreningen ända sedan man installerade roterande värmeväxlare i både låghusen och höghusen. I valet mellan att i förtid installera nya plattvärmeväxlare i låghusen för 28 miljoner och att sätta på en skorsten och installera kolfilter för 800 000, valde styrelsen det senare alternativet. Rapporterna om lukt i låghusen har nu minskat kraftigt.
För att ytterligare sänka uppvärmningskostnaderna har ett överordnat styrsystem för fjärrvärme och bergvärme installerats. I

kombination med timprisavtal på elen väljer systemet automatiskt timme för timme att prioritera det som för stunden är billigast. I tider när både fjärrvärmetaxa och elpris är varierar kraftigt, kan stora besparingar göras genom att ha ett adaptivt system som detta.
I samband med att elmätarna från Infometric blev för gamla och vi bytte till nya från Ecoguard passade vi även på att installera inomhusgivare för temperatur. Dessa är nu kopplade till värmesystemet och ser till att vi nu styr på inomhustemperaturen i stället för som tidigare på utomhustemperaturen. Vi strävar efter en genomsnittstemperatur på 22 grader och kan lättare följa upp lägenheter som har det för kallt. Vi räknar även här med en viss besparing då vi kan sänka framledningstemperaturen när det är varmare än 22 grader inne i stället för att vi vädrar ut värmen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023-2027:	Fönsterbyte
2023-2024:	Komplettering och reparation av skyddsrum
2024:	Tvätt av gavlar och norrfasader.
2024:	Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga.
2024-2030	Utbyte av lekplatser
2024-2031:	Stambyte
2025-2028:	Takbyte samt fläktbyte höghus
2026-2028:	Renovering av garage G4 och G5

Fönsterbytet som påbörjades 2023 fortsätter. Vi passar även på att tilläggsisolera ytterväggen mot balkongen och installera eluttag.
Torktumlare och torkskåp kommer bytas under året till värmepumpsmodell, vilken är avsevärt mer energisnåla än de gamla.
Stambytet påbörjades i februari 2024 och beräknas pågå till och med 2031 förutsatt att allt löper på enligt plan. I samband med det renoveras alla badrum i föreningen. Detta ska leda till att kostnaderna för vattenskador minskar kraftigt.
Garagerenoveringarna har styrelsen valt att skjuta på. I samband med räntehöjningarna har investeringsutrymmet minskats. Då garagen inte är akuta väljer vi att prioritera mer akuta åtgärder, framför allt stambytet. Det samma gäller med takbytet på höghus och ventilationsaggregaten som också skjuts på något år.
Lekplatserna börjar bli till åren och planen är att börja byta ut dessa successivt. Närmast på tur står den stora lekplatsen vid Vädurens gata 219.
Balkongerna som tidigare stod i planen för de närmaste åren kommer vi kunna skjuta på i 10–15 år efter att HSB:s betongexpert har undersökt statusen. De har visat sig vara i bättre skick än tidigare befarat.
Installation av solceller utreds då elpriset sannolikt kommer ligga på en hög nivå många år framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1155 och under året har det tillkommit 65 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1160.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	148	210	253	207	162
Skuldsättning, kr/kvm	5 543	4 561	4 343	4 277	4 358
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 763	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	230	223	198	216
Årsavgifter, kr/kvm	902	806	790	759	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	981	864	862	838	805
Nettoomsättning, tkr	62 468	55 980	55 837	53 624	57 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12 514	-2 450	-2 151	2 589	-87
Soliditet, %	19	25	27	27	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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 bredband/kabeltv och individuell mätning av el ingår from 2023.

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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora underhållskostnader.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m2.
För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12 %.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	4 804 881	0	0	4 804 881
Upplåtelseavgifter, kr	14 236 519	0	0	14 236 519
Uppskrivningsfond, kr	92 006 000	0	0	92 006 000
Underhållsfond, kr	13 479 214	0	-2 026 693	11 452 521
S:a bundet eget kapital, kr	**124 526 614**	**0**	**-2 026 693**	**122 499 921**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 773 271	-2 450 316	2 026 693	-15 196 894
Årets resultat, kr	-2 450 316	2 450 316	-12 514 175	-12 514 175
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-17 223 587**	**0**	**-10 487 482**	**-27 711 069**
S:a eget kapital, kr	**107 303 027**	**0**	**-12 514 175**	**94 788 852**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 526 693 kr.

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

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	-15 196 894
Årets resultat, kr	-12 514 175
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-27 711 069**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-6 880 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	8 751 624
Balanseras i ny räkning, kr	**-25 839 445**

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

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	62 467 642	59 550 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 788 607	616 492
Summa Rörelseintäkter		**65 256 249**	**60 166 784**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-48 105 063	-43 729 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 849 110	-2 771 358
Personalkostnader	Not 6	-1 002 710	-889 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 781 504	-10 900 168
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-4 474 396	0
Summa Rörelsekostnader		**-68 212 784**	**-58 290 703**
Rörelseresultat		**-2 956 535**	**1 876 081**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	564 511	71 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-10 122 152	-4 397 418
Summa Finansiella poster		**-9 557 641**	**-4 326 395**
Resultat efter finansiella poster		**-12 514 175**	**-2 450 315**
Resultat före skatt		**-12 514 175**	**-2 450 315**
Årets resultat		**-12 514 175**	**-2 450 315**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	408 675 612	380 547 384
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	19 687	39 373
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	34 993 630	33 487 991
Summa Materiella anläggningstillgångar		**443 688 929**	**414 074 748**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 000	4 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 000**	**4 000**
Summa Anläggningstillgångar		**443 692 929**	**414 078 748**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		304 141	173 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	16 549 462	14 518 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 208 886	2 308 459
Summa Kortfristiga fordringar		**19 062 490**	**17 000 669**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	20 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**20 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	802 919	229 286
Summa Kassa och bank		**802 919**	**229 286**
Summa Omsättningstillgångar		**39 865 409**	**17 229 955**
Summa Tillgångar		**483 558 337**	**431 308 703**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 041 400	19 041 400
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för yttre underhåll		11 452 521	13 479 214
Summa Bundet eget kapital		**122 499 921**	**124 526 614**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 196 894	-14 773 271
Årets resultat		-12 514 175	-2 450 315
Summa Ansamlad förlust		**-27 711 069**	**-17 223 586**
Summa Eget kapital		**94 788 852**	**107 303 028**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	199 827 748	168 359 920
Summa Långfristiga skulder		**199 827 748**	**168 359 920**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		169 000 316	135 107 144
Leverantörsskulder		9 445 987	7 650 807
Skatteskulder		105 762	41 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	669 212	582 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	9 720 461	12 263 522
Summa Kortfristiga skulder		**188 941 737**	**155 645 755**
Summa Skulder		**388 769 485**	**324 005 675**
Summa Eget kapital och skulder		**483 558 337**	**431 308 703**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 956 535	1 876 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	11 781 504	10 900 168
Utrangering Garage G3	4 474 396	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**16 255 900**	**10 900 168**
Erhållen ränta	264 511	71 022
Erlagd ränta	-9 687 895	-4 006 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 875 982**	**8 840 716**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 090 586	-330 615
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 051	5 604 915
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 025 535**	**5 274 300**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 850 447**	**14 115 017**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 870 080	-33 194 989
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-45 870 080**	**-33 194 989**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	71 000 000	20 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 639 000	-5 473 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**65 361 000**	**14 526 250**
Årets kassaflöde	**22 341 367**	**-4 553 722**
Likvida medel vid årets början	**13 622 007**	**18 175 729**
Likvida medel vid årets slut	**35 963 373**	**13 622 007**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

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 markanläggningar:	20-25 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	30 883 782 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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	54 656 952	51 564 684
	Årsavgifter individuell mätning el	2 626 258	2 752 315
	Hyror lokaler	552 002	509 024
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 460 361	4 442 635
	Hyror bredbandsavgifter	432 278	596 590
	Hyror övrigt	489 640	513 042
	Övriga primära intäkter	253 939	220 997
	Summa Bruttoomsättning	**63 471 430**	**60 599 287**
	Hyresbortfall	-1 003 788	-1 048 995
	Summa	**-1 003 788**	**-1 048 995**
	Summa Nettoomsättning	**62 467 642**	**59 550 292**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	81 518	183 570
	Ersättning elstöd ingår med 2 617 340 kr	2 707 089	432 922
	Summa Övriga rörelseintäkter	**2 788 607**	**616 492**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 253 636	-4 287 724
	Snö och halk-bekämpning	-2 008 404	-968 963
	Reparationer	-5 544 884	-4 821 752
	Planerat underhåll	-8 751 624	-5 526 693
	Försäkringsskador	-1 978 373	-1 260 356
	El	-5 879 049	-6 112 497
	Uppvärmning	-6 228 496	-7 280 928
	Vatten	-4 943 083	-4 653 299
	Sophämtning	-1 480 985	-2 057 040
	Fastighetsförsäkring	-696 481	-653 607
	Kabel-TV och bredband	-732 059	-867 622
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 819 168	-1 755 328
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 550 145	-3 391 453
	Övriga driftkostnader	-238 676	-92 156
	Summa Driftskostnader	**-48 105 063**	**-43 729 420**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

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	-9 195
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-749 685	-254 870
	Administrationskostnader	-423 593	-817 995
	Extern revision	-144 875	-160 840
	Konsultkostnader	-16 964	-43 347
	Medlemsavgifter	-229 050	-228 771
	Föreningsverksamhet	-206 875	-163 898
	Övriga förvaltningskostnader	-1 078 069	-1 092 442
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 849 110**	**-2 771 358**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-735 300	-658 634
	Löner och övriga ersättningar	-48 000	-45 800
	Sociala avgifter	-209 504	-169 448
	Övriga personalkostnader	-9 906	-15 875
	Summa Personalkostnader	**-1 002 710**	**-889 757**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering restvärde Garage G3	-4 474 396	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-4 474 396**	**0**

Not 8	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	111 790	4 092
	Ränteintäkter HSB bunden placering	427 778	53 952
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 943	12 978
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**564 511**	**71 022**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-9 875 170	-3 960 022
	Ränteswap kostnader	0	-390 008
	Övriga räntekostnader	-246 982	-47 388
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-10 122 152**	**-4 397 418**

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	408 667 630	397 491 126
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 677 000	99 677 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	24 417 908	24 417 908
	Omklassificering från pågående	44 364 442	11 176 504
	Årets försäljningar/utrangeringar	-6 647 814	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**570 479 166**	**532 762 539**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-152 215 154	-141 334 673
	Årets avskrivningar	-11 761 818	-10 880 481
	Återförda avskrivningar årets utrangering	2 173 418	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-161 803 554**	**-152 215 154**
	Utgående redovisat värde	**408 675 612**	**380 547 384**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	639 000 000	639 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	256 000 000	256 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	14 600 000
Summa	**932 000 000**	**932 000 000**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	375 000 000	308 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**375 000 000**	**308 000 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 838 835	1 838 835
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 838 835**	**1 838 835**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 799 462	-1 779 775
	Årets avskrivningar	-19 686	-19 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 819 148**	**-1 799 462**
	Utgående redovisat värde	**19 687**	**39 373**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	33 487 991	11 469 506
	Årets investeringar	45 870 080	33 197 989
	Avslut projekt till investering	-44 364 441	-11 179 504
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**34 993 630**	**33 487 991**

Renovering fönster 27 676 tkr, Utbyte IMD el- och tempgivare 3 327 tkr, Stambyte 1 947 tkr, Skyddsrum 1 284, Styrprojekt 659 tkr, Takbyte höghus 100 tkr.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	4 000	4 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**4 000**	**4 000**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	15 160 454	13 392 721
	Övriga fordringar	1 389 008	1 125 746
	Summa Övriga fordringar	**16 549 462**	**14 518 467**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	300 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 908 886	2 308 459
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 208 886**	**2 308 459**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placering HSB 2023-07-04-2024-01-04 3 %	20 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**20 000 000**	**0**

Not 17	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	802 919	229 286
	Summa Kassa och bank	**802 919**	**229 286**

Transaktion 09222115557517704465 Signerat MS, JN, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JGBA

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	0,61%	2024-11-25	55 741 200	1 186 000
Nordea	0,65%	2024-08-21	15 521 116	340 000
Nordea	4,47%	2024-06-27	56 000 000	0
Nordea	4,68%	2024-11-25	38 485 000	860 000
Nordea	3,99%	2026-04-21	76 808 144	1 240 000
Nordea	4,16%	2026-04-21	29 175 000	150 000
Nordea	3,52%	2026-05-20	69 097 604	1 463 000
Nordea	1,01%	2025-12-17	28 000 000	400 000
			368 828 064	**5 639 000**

Långfristig del	199 827 748
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 253 000
Lån som ska konverteras inom ett år	165 747 316
Kortfristig del	169 000 316
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 639 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	22 556 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	142 289	140 789
Källskatt	0	1 800
Inre fond	439 339	439 770
Övriga kortfristiga skulder	87 584	0
Summa Övriga skulder	**669 212**	**582 359**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 494 724	5 004 139
Upplupna räntekostnader	1 085 772	651 515
Övriga upplupna kostnader	3 139 965	6 607 868
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9 720 461**	**12 263 522**

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 Brf Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väduren i Haninge 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 Brf Väduren i Haninge 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 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tonja Edström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARY SAHLIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 12:09:40

JONAS NYBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 18:02:37

ANNELI JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:31:20

ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:40:00

IBRAHIM KAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:44:01

MIKAEL JONSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:08:20

TESFAYE ALEMU
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 20:42:10

ISA WALTHER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:54:18

ENES KAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:35:09

ASIR DIRMIK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:54:34

TONJA EDSTRÖM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:37:40

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:27:48

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TONJA EDSTRÖM
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:39:21

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION AB
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:29:01

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.

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.