



# Årsredovisning 2023



**HSB Brf Vingen nr 141, Skarpnäck**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen för HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm redovisar följande över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2023 t o m 31 december 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen bildades 1 januari 1980, registrerades hos länsstyrelsen 19 maj 1980 och har organisationsnummer 716416–7947. Styrelsens säte: Stockholm.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholms kommun.

Det gäller fastigheterna Fallvinden 1, Gondolen 1, Piloten 1, Piloten 3, Vindstruten 1, Styrspaken 1 i Skarpnäcks kommun. Nytt avtal avseende tomträttsavgälden gäller fr o m 2023 och löper fram t o m 2032. En stegvis nedsättning av avgälden görs för de första fyra åren. Därefter övergår det till full avgäld på 3 740 700 kr per år för åren 2027-2032.

Antal lägenheter som upplåts med bostadsrätt är 539 med boyta 41 734 kvm. Tio lokaler med lokalyta 3 745 kvm upplåts med hyresrätt, varav Stadsdelsförvaltningen har hyresavtal för tre lokaler med förskolor.

En privatskola, Tornadoskolan, är hyresgäst i lokal med förskole-

verksamhet. Bland övriga hyresgäster märks Coop Nära, Pizzeria Natalie och Salong Hårstudion. Garaget har 343 uthyrningsplatser för bilar, varav 23 el-laddplatser, samt 9 platser för MC-fordon.

Föreningen är delaktig i Sopsugssamfälligheten i Skarpnäck och därmed delägare i sopsugsanläggningen Stockholm Hangaren GA:1. Föreningens andel uppgår till 16%.

#### Medlemmar

Vid årsskiftet 2023/2024 hade föreningen 715 medlemmar. 28 lägenheter har överlåtits under 2023, 3 färre än 2022.

#### Styrelse

Vid föreningsstämman den 30 maj 2023 omvaldes Karro Olofsson, Sebasthian Borsos och Mary Ann Sörensen på två år och Henrik Andersson på ett år med nyval av Rostislav Dragostinov på två år. Claes-Göran Lönnroth som 2022 valdes på två år valde att avgå vid stämman. Även Rolf Erlandsson avgick vid stämman

efter två år i styrelsen. Följande har ett år kvar av mandattiden, nämligen Gunnar Karlsson, Catharina Neidenmark och Gudrun Renberg.

Tillsammans med kvarvarande ledamöter fördelades, efter konstituering, styrelseposterna enligt följande:

- Mary Ann Sörensen, ordförande, information
- Gunnar Karlsson, vice ordförande, ekonomi
- Henrik Andersson, säkerhet
- Catharina Neidenmark, mark och trädgård
- Gudrun Renberg, sekreterare
- Rostislav Dragostinov, underhåll
- Sebasthian Borsos, IT
- Karro Olofsson, gårdsgrupper
- Krister Norlin, HSBs ordinarie styrelseledamot.

Firmatecknare, två i förening, har fram till föreningsstämman varit Mary Ann Sörensen, Gunnar Karlsson, Rolf Erlandsson och Catharina Neidenmark. Efter stämman valdes Mary Ann Sörensen, Gunnar Karlsson, Catharina Neidenmark och Rostislav Dragostinov, återigen två i förening.

Styrelsen har erhållit ett sammanlagt arvode om tio prisbasbelopp à 52 500 kr. I arvodet ingår ersättning för förlorad arbetsinkomst.

### Revisorer

Tomas Eklund valdes på årsstämman som föreningens revisor med Agneta Danielsson som suppleant på ett år. Revisor är också BoRevision AB (av HSBs riksförbund vald revisor) som arvoderas genom räkning.

### Valberedning

På stämman valdes följande till valberedningen: Jenny Claesson (sammankallande), Johanna Backman och Mohammad Saleh på ett år.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023. Protokollet från årsstämman har delats ut till samtliga medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 13 ordinarie styrelsesammanträden. Samtliga styrelsemöten har protokollförts. Budgetkonferensen hölls den 15 november 2023. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15 % från 1 januari 2024.

### Övriga sammanträden

Styrelseledamöterna har deltagit i många möten och sammankomster utöver ordinarie styrelsesammanträden:

- Med boende för samtal och stöd i olika boendefrågor (Öppet Hus)
- Driftsmöten med entreprenörer
- Förhandlingar med föreningens lokalhyresgäster
- Leverantörer och entreprenörer gällande fastigheterna och underhållet samt besiktningar av utförda entreprenadarbeten
- Banker och lånekonsult inför omförhandling av lån och bindningstider
- Trädgårdsentreprenör för planering kring och kontroll av utemiljön
- Vingens fem gårdsgrupper
- Grannsamverkan (polisen)
- Skarpnäcks Sopsugssamfällighet.

Därutöver har styrelsen deltagit i ett antal av HSB anordnade utbildningar och föreläsningar.

### Styrelsens målsättning

Styrelsen har arbetat vidare med föreningens högt ställda krav att behålla en god standard på Vingens fastigheter.

Målsättningen är:

- Välskötta och snygga fastigheter och gårdar
- Skapa förutsättningar för god ekonomisk och miljömässigt hållbar drift
- Sträva efter kostnadseffektiva och förbättrande investeringar i fastigheterna.

## Avtal

### Hyresgästavtal

Vingen har under året haft följande hyresgäster i föreningens lokaler:

- Skarpnäcks stadsdel (2 förskolelokaler)
- Stockholms stads Utbildningsförvaltning
- Tornadoskolan (förskolelokal), Pilotgatan 29
- Coop Sverige Fastigheter AB (Coop Nära)
- Ersin Bizen (Pizzeria Nathalie)
- Mustafa Najah Hasan Al-Adeli (Salong Hårstudion), fr o m 20240101 Ali Basel
- CS Drift- och underhållsservice
- Pneuma teknik (lokal i garaget)
- Mats Olofsson (lokal i garaget).

### Leverantörsavtal

För periodiskt underhåll har projektavtal tecknats med ett antal entreprenörer.

- Ekonomisk och administrativ förvaltning: HSB Stockholm
- Fastighetsskötsel: CS Drift- och underhållsservice
- Trädgårdsskötsel och vinterhållning: Trivselträdgårdar AB
- Städning: Evident Clean AB
- Hissar: Stockholms Hiss & Elteknik AB
- Garageportar: UNA-portar AB
- Fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- Besiktningstjänster: Dekra AB
- Elleverantör: Fortum Markets AB
- Elnät: Ellevio AB
- Elmätning: Infometric AB, debitering genom HSB Stockholm
- Varmvattenmätning: EcoGuard AB, debitering genom HSB Stockholm
- Störningsjour: Svenska störningsjouren AB
- Internet och IT-telefoni: Telenor, gruppavtal genom HSB
- TV: Tele 2, gruppavtal genom HSB
- Fastighets- och bostadsrättstilläggsförsäkringar: Folksam
- Tvättutrustning service: Ekströms Allservice AB och PODAB
- Fastighetsjour: Dygnet runt service AB.

## Fastighetsförvaltning, skötsel och underhåll

Välskötta byggnader och gårdar vittnar om god boendemiljö och ger ett välkomnande intryck. Förutom att det skapar trivsel i föreningen attraherar det presumtiva köpare av föreningens bostadsrätter.

Vårt överordnade mål för det planerade underhållet handlar om att säkerställa föreningens ekonomi och hållbarhet genom avvägda prioriteringar. Vi har två huvudområden:

- Åtgärder för att säkerställa byggnaders och installationers goda skick och hållbarhet över tid – under 2023 har vi uppdaterat vår underhållsplan så att vi har ännu bättre prioritering i detta arbete.
- Åtgärder för att minimera förbrukningsavgifter (varav de största är kostnader för el och fjärrvärme) och därmed minska klimatpåverkan – under 2023 avslutades anbudskedet för val av entreprenör för utbyte av föreningens fläktstyrda till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX-aggregat), som kommer att förbättra både luft och ekonomi.

## Väsentliga händelser under året

Under 2023 behövde vi lite tid för att andas ut efter garagerenoveringen och arbeta med planering. Följande underhållsarbeten dock genomförts:

- Upprättande av ny, 50-årig underhållsplan
- Förberedelser till utbyte av FTX-aggregat
- Renovering av tät- och ytskikt på 2 terrasser
- Stamspolning av avloppsledningar
- Diverse underhålls- och förnyelsearbeten på ventilationsanläggningarna
- Radonkontroll av fastigheterna
- Löpande underhåll av föreningens fastigheter.

## Ekonomi

(siffror inom parentes avser året innan)

Från 2022 använder föreningen BFNAR 2012:1 (K3) och vi har lämnat BFNAR 2016:10 (K2).

Brf Vingens sammanlagda intäkter under 2023 var 44 832 494 kr (39 069 512 kr) – en ökning med 5 762 982 kr.

Årsavgifterna för lägenheterna svarar för drygt 80 % av föreningens intäkter. Uthyrning av lokaler till näringsidkare, förskolor och garage svarar för ca 13 % av intäkterna.

Avsättningen till inre fond (reparationsfonden) har gjorts med 555 016 kr motsvarande 2 % av årsavgiften. Fondens

värde har ökat stadigt och är nu sammanlagt 5 769 147 kr (5 548 000 kr). Detta visar att våra medlemmar använder inre fonden för renoveringar, precis som vi uppmanat till. Det är medlemmarnas fordran på föreningen, i syfte att renovera sina lägenheter och det är bra att den används.

Drift- och underhållskostnaderna var under året 32 090 952 kr (32 839 424 kr) – en minskning med 748 472 kr.

Det löpande underhållet (reparationer) svarade för 3 466 196 kr (3 790 462 kr), en minskning med 324 266 kr.

Under året uppstod en tvist med medlemmar i Sopsugssamfälligheten som begärde utträde ur denna. Tvisten gick till domstol där samfälligheten förlorade (mål F 8954-22). Föreningens andel av kostnaderna uppgick till 747 tkr.

Årets resultat under 2023 blev -2 210 409 kr (-4 537 879 kr).

## Finansiering

Brf Vingen har fastighetslån på sammanlagt 243 325 509 kr och är fördelade på olika löptider i ett låneinstitut. Under 2023 är amorteringen 4 721 952 kr år.

Styrelsen omförhandlar regelbundet lånen för att få de lägsta räntorna sett ur ett långtidsperspektiv och har hittills lyckats bra med det. Framöver får dock föreningen på grund av den osäkra världssituationen räkna med betydligt högre räntor för de lån som ska omsättas i närtid. Räntekostnader för föreningens lån var under året 5 179 813 kr (1 476 333 kr).

## Framtiden

Under 2024 kommer föreningen att påbörja bytet av FTX-aggregat i samtliga trapphus för effektivare uppvärmning av tilluften i våra lägenheter. Ytterligare två takterrasser kommer att ses över och åtgärdas för att undvika vattenskador. Ett arbete med installation av fastighetsboxar i samtliga trapphus kommer att inledas. Under 2024 har styrelsen dessutom som ambition att kontrollera samtliga fönster i föreningen för att beräkna tiden till ett eventuellt byte av dessa. Våra hus börjar komma i den åldern då den tekniska livslängden uppnåtts och en hel del renoveringar kommer att behöva utföras inom 10-15 år. Det gäller t.ex hissar, entrépartier, tak, stuprör och hängrännor mm och så småningom våra ledningssystem. För att finansiera renoveringar och byten kommer vi förmodligen att behöva höja årsavgifterna måttligt med cirka 2-5% årligen.

## Information

Styrelsen har haft Öppet Hus en gång i månaden i styrelserummet på Gondolgatan 10 där det har funnits möjlighet att framföra synpunkter och få frågor besvarade. Vingens nyhetsbrev Flygbladet har under året utgivits med sju nummer. Flygbladet berättar om viktiga händelser i föreningen och om viktiga styrelsebeslut. På föreningens hemsida [www.vingen.com](http://www.vingen.com) finns information om föreningens verksamhet och regler och den uppdateras löpande. Anslagstavlor i trapphusen underlättar snabb information till boende från styrelsen, gårdsgrupperna och Seniorklubben.

## Gårdsgrupper

Gårdsgruppernas uppdrag är att tillsammans med styrelsen inom vissa ramar, ansvara för

information till boende på den egna gården och tillvarata medlemmars synpunkter samt engagera de boende i olika aktiviteter.

Gårdsgruppernas ansvarsområden:

- ha egna möten och möten med boende
- säkerhet (Grannsamverkan)
- tillsyn av tvättstugor
- inventering/viss städning av gemensamma utrymmen
- trivselfrågor inom den egna gården – yttre och inre miljö.

Under det gångna året har gårdsgrupperna fortsatt sin årsplanering av arbetet och hittat en struktur med hur gårdsgrupperna ska arbeta, planerat in aktiviteter för de boende samt gemensamt arbete för hela vingen. Gårdsgruppen har genomfört ett gediget arbete genomgång av Vingens cykelrum vilket inneburit rensning av cyklarna, bortförande av dessa till garaget och städning av cykelrummen. I samband med denna aktivitet bjöds även på något att äta och dricka på respektive gård.

Under året anordnades ett luciafirande som startade med sång och fika på Styrspakens gård och därefter gemensam fika i föreningslokalen.

Gårdsgrupperna har även genomfört ett boendemöte där temat var säkerhet. Vi hade besök av närområdespolisen som berättade om hur situationen ser ut i Skarpnäck, samt besvarade de boendes frågor.

## Miljö

Brf Vingen har även under det gångna året arbetat för att främja hållbarhet och, i möjligaste mån, vara klimatneutral. Vi ser det därför som extra viktigt att hålla vår förbrukning av el, värme, vatten,

koldioxidutsläpp och avfall på en så låg nivå som möjligt.

Föreningen satsar ordentligt på energibesparande åtgärder och har därför tidigt infört individuell mätning av el och varmvatten. Tidigare år har vindarna tilläggsisolerats, LED-belysning har monterats i trapphusen, garaget och på gårdarna. Tvättstugorna försågs, i samband med renovering, med energisåla maskiner.

Föreningen fortsätter att individuellt mäta el och vatten för att alla ska kunna se sin egen förbrukning och därmed öka sin medvetenhet och motivation att påverka.

Under hösten stängdes miljörummet i garagebyggnaden för ett omfattande renoveringsarbete i hela byggnaden. Under våren 2023 öppnades miljörummet i garaget igen. Vi fick då också ett separat utrymme för tidningar och kartong som är lätt åtkomligt direkt från gatan.

I dag har Sverige och Norge lite olika sätt att hantera till exempel tomglas, men det pågår ett omfattande arbete med att samordna hanteringen och skyltningen av miljöavfall i hela Norden. Vi deltar i detta.

Sopsugen, som tidigare genomgått en större renovering, fungerar nu tillfredsställande. Vi avvaktar dock fortfarande en ny lösning på påsar för att få möjlighet att även kunna kasta vårt matavfall i sopedkassen och slippa kärnen på gatorna som vållat oss en hel del problem. En lösning lär vara på gång, även om den troligen dröjer till en bit in på 2024.

Det visade sig tyvärr efter noggrann undersökning omöjligt att montera solceller på våra hustak då takkonstruktionerna är för

klena. Kanske kan det bli möjligt den dagen takstolarna måste renoveras, men det ligger inte inom överskådlig framtid.

### Trädgård

Under 2023 fortsatte färdigställandet av våra trapplotter. En del växter kvarstår dock att plantera.

Vi hoppas att vi ska rå med några trapplotter till kommande år, men det är ekonomin som avgör.

Ytterligare beskärning och en del fällningar av träd och buskar efter de svåra snöskadorna vintern 22/23 fick göras i början av året. Vi räknar dock med att det mesta ska ta sig igen.

Trivselträdgårdar har även under detta år, tillsammans med vår fastighetsskötare, fått ägna en hel del tid åt att städa upp runt våra kärl för matavfall. Det är många slantar som går åt till detta, som vi hellre skulle använda till annat. Givetvis hoppas vi att det inte är våra egna grannar som inte orkar gå till ett annat kärl om det är fullt.

På Vindstrutens gård påbörjades under senhösten renovering av asfaltgångarna men kylan kom fort och arbetet fick lov att avslutas i väntan på varmare väder.

Arbetet med att anlägga en yta för att kunna ta hand om överskottsväxter och -buskar påbörjades på baksidan av garaget och kommer att slutföras under 2024. Detta för att vi ska kunna ta tillvara de växter som förökat sig i våra planteringar och placera på nya ställen i föreningen. Tidigare har Trivselträdgårdar fått köra dem till sitt eget "plantlager" i Tyresö för att sedan köra tillbaka dem när de behövs. Denna lösning gör att vi kan spara många slantar och

transporter genom att använda våra egna plantor i stället för att behöva köpa nya.

### Trygghet och säkerhet

I Brf Vingen arbetar vi för ett brandskydd som skyddar liv, hälsa och egendom samt värnar om vår miljö. Alla som bor och vistas i Vingens fastigheter ska känna trygghet vad gäller brandskydd och säker utrymning.

Brandskyddsarbetet bedrivs systematiskt genom:

- Goda kunskaper bland Vingens lägenhetsinnehavare och lokalhyresgäster om hur brand förebyggs och akuta åtgärder i händelse av brand
- Tydlig ansvarsfördelning mellan föreningen och lokalhyresgästerna vad gäller det systematiska brandskyddsarbetet (SBA)
- Regelbundna kontroller av fastighetens utrymmen och av fastighetens brandskyddssystem.

Under året har samarbetet med Polisen igenom grannsamverkan utökats och de har varit med på ett av årets boendemöten i vår föreningslokal. Ytterligare steg har tagits för att öka vårt skalskydd, genom att ta ett principbeslut om att vi i förening ska ha koll på vilka som har tillgång till våra trapphus.

### ÖVRIGT

#### Gästlägenhet

Brf Vingen har två gästlägenheter och efterfrågan har under året varit ganska hög. Gästlägenheterna bokas på Vingens hemsida. Kostnaden är 400 kr per dygn. Beläggningen har under 2023 uppgått till 440 nätter mot 478 nätter under 2022, en minskning med 8 %.



**Föreningslokal**

Vingens föreningslokal ligger intill Pilotgatan 30. Lokalen har enklare köksutrustning, kyl/frys, bord/stolar, stor TV m m. Cirka 100 personer kan vistas i lokalen samtidigt, vilket möjliggör att hålla föreningsstämorna där. Till fester med dukade bord minskas antalet personer som lokalen rymmer, till hälften.

Lokalen används flitigt av boende till barnkalas och övriga sammankomster och av styrelsen, seniorklubben och gårdsgrupperna till möten och övriga aktiviteter. Föreningslokalen bokas på Vingens hemsida och kostar kr 350 per dag. Ansvarig under året har varit Kenneth Gustavsson.

**Bastu**

Vingens nya bastu på Pilotgatan 28 togs i bruk i april 2020. Intresset för bastubad är fortfarande högt, med mer än 50 familjer anslutna till gruppen av bastubadare. Ansvariga under året har varit Christer Söderström och Mary Ann Sörensen

## Seniorklubben

Vingens seniorklubb har till uppgift att samla alla Vingens boende över 55 år för att i gemenskap utveckla och främja trivsel och trygghet i boendet. Som ett led i denna målsättning ingår bland annat att organisera trivsamma sammankomster en gång i månaden. Vidare vill klubben tillvarata medlemmarnas intressen vad gäller studie- och reseverksamhet, samt andra gemensamma önskemål.

Seniorklubben hade vid årets slut 49 medlemmar.

Seniorklubbens styrelse under året:

Ordförande:	Hans Svärd
Kassör:	Birgitta Pettersson
Sekreterare:	Gun Åberg
Revisor:	Jan Wåle
Valberedare:	Brita Zellhann Kersti Holmgren
Trivselgruppen:	Marja Knuutinen Birgit Nilsson (t o m årsmötet)
Resursperson:	Rune Pettersson, Margareta Gürtler
Firmatecknare:	Ordförande Hans Svärd och kassör Birgitta Pettersson var för sig.

Seniorklubbens aktiviteter har satts upp i trapphus, på digitala tavlan och annonserats i Flygbladet och på hemsidan. Alla medlemmar har fått information om aktiviteter via e-post eller i brevlådan.

Seniorklubbens medlemsträffar har ägt rum februari-juni och september-december.

- 8/2 Helga Henschens vänner berättar om konstnären Helga Henschen
- 8/3 Årsmöte
- 11/4 Underhållning – Kungen kommer – Elvis i Kulturhuset med PRO
- 10/5 Gun Jerverius berättar och visar gamla föremål vi minns
- 13/9 Allsång med Hans och Torbjörn
- 10/10 Underhållning Mandy's Blue Seven i Kulturhuset med PRO
- 8/11 Frågesport
- 15/12 Traditionell jultallrik.

Utöver ordinarie träffar har följande ordnats:

- 7/6 Grillafton med boule och kubbspel
- 29/6 Båtutflykt till Sigtuna
- 24/8 Båtutflykt till Gustavsberg
- 26/10 Studiebesök på Katarina Brandstations museum

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	143	233	269	242
Skuldsättning, kr/kvm	5 350	4 889	4 529	4 606	4 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 831	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	244	197	186	136	179
Årsavgifter, kr/kvm	849	714	700	697	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	986	807	826	821	851
Nettoomsättning, tkr	43 038	38 502	39 551	39 032	39 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 210	-4 538	-3 761	-14 251	4 553
Soliditet, %	19	21	23	24	21

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 individuell mätning av el, värme och vatten ingår from 2023. Även bredband och kabel-TV ingår i årsavgiften.**

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.

#### Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll, ökade ränte- och driftkostnader. För att möta de ökade kostnaderna samt öka föreningens sparande till framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15% från 1 januari 2024.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår i år till 196 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	30 402 728	0	0	30 402 728
Kapitaltillskott/extra insats, kr	75 000	0	0	75 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 513 522	0	0	28 513 522
Underhållsfond, kr	4 101 308	0	5 130 216	9 231 524
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>63 092 558</b>	<b>0</b>	<b>5 130 216</b>	<b>68 222 774</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 105 997	-4 537 879	-5 130 216	-5 562 098
Årets resultat, kr	-4 537 879	4 537 879	-2 210 409	-2 210 409
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-431 882</b>	<b>0</b>	<b>-7 340 625</b>	<b>-7 772 507</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>62 660 676</b>	<b>0</b>	<b>-2 210 409</b>	<b>60 450 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 284 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 153 784 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	-431 883
Årets resultat, kr	-2 210 409
Reservation till underhållsfond, kr	-8 284 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 153 784
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 772 508</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 772 508</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	43 038 469	38 500 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 794 025	568 798
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>44 832 494</b>	<b>39 069 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-31 343 488	-32 839 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 710 393	-1 095 384
Personalkostnader	Not 6	-803 656	-726 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 503 651	-7 477 793
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-747 464	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-42 108 651</b>	<b>-42 138 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 723 843</b>	<b>-3 069 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	245 561	7 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 179 813	-1 476 333
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 934 252</b>	<b>-1 468 519</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 210 409</b>	<b>-4 537 879</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 210 409</b>	<b>-4 537 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 210 409</b>	<b>-4 537 879</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	265 778 883	266 454 577
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	29 072 329	25 509 455
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 851 212</b>	<b>291 964 032</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**294 851 712**      **291 964 532**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		69 496	29 297
Aktuell skattefordran		0	15 988
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 495 212	8 744 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 040 869	2 508 023
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>11 605 577</b>	<b>11 297 775</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	15 000 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>15 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	14 956	15 899
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>14 956</b>	<b>15 899</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**26 620 533**      **11 313 674**

### Summa Tillgångar

**321 472 245**      **303 278 207**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 991 250	58 991 250
Fond för yttre underhåll	9 231 523	4 101 308
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>68 222 773</b>	<b>63 092 558</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 562 099	4 105 997
Årets resultat	-2 210 409	-4 537 879
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 772 508</b>	<b>-431 883</b>

### Summa Eget kapital

<b>60 450 265</b>	<b>62 660 675</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	104 708 000	120 368 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>104 708 000</b>	<b>120 368 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	138 617 509	102 179 461
Leverantörsskulder		3 380 153	4 812 846
Skatteskulder		21 742	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 926 671	5 731 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	8 367 905	7 525 747
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>156 313 980</b>	<b>120 249 532</b>

### Summa Skulder

<b>261 021 980</b>	<b>240 617 532</b>
--------------------	--------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>321 472 245</b>	<b>303 278 207</b>
--------------------	--------------------



# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 723 843 -3 069 360

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 503 651 7 477 793

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**7 503 651 7 477 793**

Erhållen ränta 175 561 7 813

Erlagd ränta -4 717 896 -1 319 330

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**5 685 158 3 096 917**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -191 505 1 980 196

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -596 559 3 536 101

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-788 064 5 516 297**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 897 095 8 613 213**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -10 390 830 -27 658 654

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-10 390 830 -27 658 654**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 20 778 048 16 403 048

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**20 778 048 16 403 048**

## Årets kassaflöde

**15 284 312 -2 642 393**

## Likvida medel vid årets början

**8 743 339 11 385 731**

## Likvida medel vid årets slut

**24 027 651 8 743 339**

**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 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	209 513 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	31 304 104	29 817 098
	Hyror lokaler	5 123 720	4 659 084
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 313 590	1 933 870
	Hyror förbrukningsbaserad	3 395 493	2 336 386
	Bredband	964 800	965 100
	Hyror övrigt	56 880	56 880
	Övriga primära intäkter	802 801	471 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>44 961 387</b>	<b>40 240 370</b>
	Avgiftsbortfall	-1 362 765	-1 178 040
	Hysesbortfall	-5 137	-6 600
	Avsatt till inre fond	-555 016	-555 016
	<i>Summa</i>	<b>-1 922 918</b>	<b>-1 739 656</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>43 038 469</b>	<b>38 500 714</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	545 286	567 118
	Elstöd	1 248 739	1 680
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 794 025</b>	<b>568 798</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 596 766	-3 467 669
	Snö och halk-bekämpning	-327 397	-326 185
	Reparationer	-3 466 196	-3 790 462
	Planerat underhåll	-3 153 784	-3 563 020
	Försäkringsskador	-863 593	-1 703 168
	El	-4 232 911	-4 786 012
	Uppvärmning	-5 818 656	-5 249 897
	Vatten	-1 051 560	-1 287 825
	Sophämtning	-1 417 405	-1 925 062
	Fastighetsförsäkring	-735 004	-639 133
	Kabel-TV och bredband	-998 116	-1 013 880
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 510 471	-1 472 742
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 029 172	-1 032 774
	Tomträttsavgäld	-3 115 400	-2 555 400
	Övriga driftkostnader	-27 058	-26 195
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-31 343 488</b>	<b>-32 839 424</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-168 604	-99 722
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-313 323	-203 696
	Administrationskostnader	-496 758	-355 047
	Extern revision	-45 960	-37 500
	Konsultkostnader	-55 250	-4 875
	Medlemsavgifter	-65 860	-65 860
	Föreningsverksamhet	-41 761	-27 868
	Övriga förvaltningskostnader	-522 876	-300 815
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 710 393</b>	<b>-1 095 384</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 250	-24 150
	Övriga arvoden	-609 250	-555 700
	Löner och övriga ersättningar	-7 000	-6 000
	Sociala avgifter	-148 017	-140 421
	Övriga personalkostnader	-13 139	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-803 656</b>	<b>-726 271</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	-747 464	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-747 464</b>	<b>0</b>
	747 464 kr avser ersättning till Stockholms kommun enligt dom mål nr F 8954-22		
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 743	5 825
	Ränteintäkter HSB bunden placering	229 083	7
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 735	1 981
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>245 561</b>	<b>7 813</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 177 481	-1 458 303
	Övriga räntekostnader	-2 332	-18 030
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-5 179 813</b>	<b>-1 476 333</b>
Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	351 954 640	349 321 617
	Årets omklassificering från pågående arbete	6 827 957	2 149 199
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>358 782 596</b>	<b>351 470 816</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-85 500 063	-77 538 445
	Årets avskrivningar	-7 503 651	-7 477 793
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-93 003 713</b>	<b>-85 016 238</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>265 778 883</b>	<b>266 454 578</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	521 000 000	521 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	35 400 000	35 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	344 000 000	344 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	30 000 000	30 000 000
	<i>Summa</i>	<b>930 400 000</b>	<b>930 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	284 023 000	284 023 000
	Varav i eget förvar	-14 241 000	-14 241 000
	<i>Summa</i>	<b>269 782 000</b>	<b>269 782 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 509 455	0
	Årets investeringar	10 390 831	27 658 654
	Omklassificering till byggnad	-6 827 957	-2 149 199
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>29 072 329</b>	<b>25 509 455</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 012 695	8 727 440
	Skattekonto	482 517	17 028
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>9 495 212</b>	<b>8 744 468</b>
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	70 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 970 869	2 508 023
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 040 869</b>	<b>2 508 023</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	15 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 16</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	3 656	4 856
	Swedbank	11 300	11 042
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>14 956</b>	<b>15 899</b>

## Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,45%	2025-01-30	67 483 000	800 000
Stadshypotek AB	0,55%	2024-06-01	14 360 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-01	38 525 000	500 000
Stadshypotek AB	4,62%	2024-12-30	38 583 245	1 000 000
Stadshypotek AB	4,52%	2024-04-17	44 500 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,48%	2024-06-03	39 874 264	421 952
			<b>243 325 509</b>	<b>4 721 952</b>
Långfristig del			104 708 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			137 317 509	
Kortfristig del			138 617 509	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			4 721 952	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			18 887 808	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,57%	
Finns swap-avtal			Nej	

## Not 18 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	0,45%	2025-01-30	67 483 000	800 000
Stadshypotek AB	0,55%	2024-06-01	14 360 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-01	38 525 000	500 000
Stadshypotek AB	4,62%	2024-12-30	38 583 245	1 000 000
Stadshypotek AB	4,52%	2024-04-17	44 500 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,48%	2024-06-03	39 874 264	421 952
			<b>243 325 509</b>	<b>4 721 952</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			137 317 509	
Kortfristig del			138 617 509	

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	89 126	40 826
Momsskuld	-5 937	143 048
Inre fond	5 769 147	5 547 604
Övriga kortfristiga skulder	74 334	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>5 926 671</b>	<b>5 731 478</b>

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 567 181	4 528 371
	Upplupna räntekostnader	679 215	217 298
	Övriga upplupna kostnader	3 121 509	2 780 078
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>8 367 905</b>	<b>7 525 747</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har föreningen tagit ett nytt lån i april 2024 om 44 000 000 kr till en räntesats på 3,87% i SHB. Lånet har en fast räntesats under villkorsperioden som sträcker sig till 2026-04-30 och amorteras med 250 000kr per kvartal, alltså 1 000 000 kr per år.

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm, org.nr. 716416-7947

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen nr 141 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vingen nr 141 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Eklund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARY ANN SÖRENSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:12:01



**GUDRUN RENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:06:29



**KARRO OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:24:45



**ROSTISLAV LACHE DRAGOSTINOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:50:18



**SEBASTHIAN BORSOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:07:54



**KRISTER NORLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:48:49



**CATHARINA NEIDENMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:35:06



**HENRIK ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:09:41



**GUNNAR KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:57:22



**TOMAS EKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:57:19



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 12:14:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS EKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:58:13



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 12:14:16





HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm – Gondolgatan 10 – 128 32 Skarpnäck

E-post: [info@vingen.com](mailto:info@vingen.com) – [www.vingen.com](http://www.vingen.com)

Foto: Catharina Neidenmark