



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-0055 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Föreningen är lagfaren ägare/tomträttsinnehavare till Haninge Söderbymalm 3:386

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:384	1965-01-01	1965 och 1966
Söderbymalm 3:386	1965-01-01	1965 och 1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 400
92	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	126
Totalt 217 objekt		8 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 15 st 2 rok, 63 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Olsson	Ordförande	2022-05-31	
Ruth Edenflod	Ledamot	2023-08-27	
Curt Gustaf Vil Jonasson	Ledamot	2020-07-01	2023-08-27
Conny Bokvist	Ledamot	2016-10-26	
Nina Hägerbäck	Ledamot	2023-08-27	
Liubov Iakovleva	Ledamot	2022-05-31	2023-04-23
Magnus Börjesson	Ledamot	2020-07-01	
Jussi Tukia	Ledamot	2023-08-27	
Martin Millstam Sivell	Ledamot	2023-08-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Börjesson och Susanne Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Börjesson och Susanne Olsson.

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

Valberedning har varit: Valeria Acevedo Wänefors, Anna Speiner och Lena Lindfors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

Extra stämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar samt 3 fullmakt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under det senaste året har föreningen implementerat två på varandra följande höjningar av årsavgiften för medlemmarna. Den första höjningen, med 10 procent, trädde i kraft den 1 januari 2023, följt av en ytterligare höjning på 12 procent från och med den 1 januari 2024.

Dessa höjningar har beslutats av styrelsen med hänsyn till flera faktorer. Bland annat har ökade räntor och den generella inflationen i samhället bidragit till en ökning av föreningens driftskostnader. Dessutom har föreningen behövt ta nya lån för att finansiera det stambyte som påbörjades under hösten 2023 och som förväntas pågå fram till hösten 2024.

Styrelsen anser att dessa åtgärder är nödvändiga för att säkerställa en stabil och positiv kassaflödesutveckling för föreningen.

När det gäller underhåll, investeringar och besiktningar har föreningen fortsatt att följa sin etablerade plan. I underhållsplanen redovisas fastighetens aktuella underhållsbehov, medan investeringsplanen identifierar större åtgärder som kräver kapitalinsatser. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att reservera medel till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsansvaret gått över till föreningen istället för bostadsrättsinnehavarna under entreprenadtid av stambytet.

Den senaste fastighetsbesiktningen, som genomfördes den 5 september 2023, utfördes i enlighet med föreningens

underhållsplan. Denna årliga besiktning är en viktig del av vår strategi för att säkerställa att fastigheten upprätthåller en hög standard och fortsätter att vara en trygg och trivsamt miljö för våra medlemmar.

Årtal	Ändamål
2008	Relining av avloppsstammar.
2009	Fönsterbyte.
2015	Omläggning av tak.
2017	Tvätt, reparationer och målning av fasader.
2018	Målning av trapphus och källargångar.
2020	Takbesiktning genomförd utan anmärkning.
2021	OVK genomförd (obligatorisk ventilationskontroll).
2023	Installation av nytt låssystem, med porttelefon, digitala anslagstavlor och nytt bokningssystem för tvättstugan.
2023	Byte av portar (främre och bakre).
2023–2024	Stambyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	267	222	264	312	280
Skuldsättning, kr/kvm	3 193	1 842	1 681	1 754	1 827
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 241	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	230	198	203	170	182
Årsavgifter, kr/kvm	915	798	799	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	847	850	832	832
Nettoomsättning, tkr	8 045	7 503	7 509	7 360	7 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 326	621	728	1 433	1 687
Soliditet, %	37	48	50	47	44

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, vatten 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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 259 100	0	0	1 259 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 428 558	0	490 544	2 919 101
S:a bundet eget kapital, kr	3 687 658	0	490 544	4 178 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 802 739	621 235	-490 544	11 933 430
Årets resultat, kr	621 235	-621 235	1 326 478	1 326 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 423 974	0	835 934	13 259 908
S:a eget kapital, kr	16 111 632	0	1 326 478	17 438 109

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 534 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 456 kr

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	12 423 974
Årets resultat, kr	1 326 478
Reservation till underhållsfond, kr	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 456
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 259 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 259 908

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 044 670	7 502 506
Summa Rörelseintäkter		8 044 670	7 502 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 525 765	-5 500 031
Övriga externa kostnader	Not 4	-287 189	-311 046
Personalkostnader	Not 5	-266 943	-270 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-907 860	-673 398
Summa Rörelsekostnader		-5 987 757	-6 755 234
Rörelseresultat		2 056 913	747 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 624	1 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-733 060	-127 820
Summa Finansiella poster		-730 436	-126 037
Resultat efter finansiella poster		1 326 478	621 235
Resultat före skatt		1 326 478	621 235
Årets resultat		1 326 478	621 235

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	29 851 960	30 757 622
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	6 226	8 423
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	13 705 719	167 131
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 563 905	30 933 176

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**43 564 405 30 933 676**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 569	24 203
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 324 176	2 042 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 221	268 375
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 434 966	2 335 126

Summa Omsättningstillgångar**3 434 966 2 335 126****Summa Tillgångar****46 999 371 33 268 802**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 259 100	1 259 100
Fond för yttre underhåll	2 919 102	2 428 558
Summa Bundet eget kapital	4 178 202	3 687 658

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 933 430	11 802 739
Årets resultat	1 326 478	621 235
Summa Fritt eget kapital	13 259 908	12 423 974

Summa Eget kapital

17 438 110	16 111 632
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 503 856	2 265 000
Summa Långfristiga skulder		22 503 856	2 265 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 725 000	13 438 856
Leverantörsskulder		1 044 876	328 613
Skatteskulder		39 154	24 335
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	68 573	47 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 179 802	1 052 486
Summa Kortfristiga skulder		7 057 405	14 892 170

Summa Skulder

29 561 261	17 157 170
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

46 999 371	33 268 803
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 056 913 747 272

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 907 860 673 398

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

907 860 673 398

Erhållen ränta 2 624 1 783

Erlagd ränta -639 967 -131 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 327 431 1 291 058

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 190 181 25 720

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 785 997 196 972

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

976 178 222 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 303 609 1 513 750

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -13 538 588 -8 318 206

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-13 538 588 -8 318 206

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 11 525 000 1 375 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

11 525 000 1 375 000

Årets kassaflöde

1 290 021 -5 429 456

Likvida medel vid årets början

2 033 306 7 462 762

Likvida medel vid årets slut

3 323 327 2 033 306

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

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

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

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 2 200tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 385 352	6 706 374
	Hyror lokaler	62 124	56 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	298 587	296 988
	IMD el	152 415	279 049
	Bredband	148 500	148 375
	Hyror övrigt	19 770	20 088
	Övriga primära intäkter	11 059	21 674
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 077 807	7 528 588
	Avgiftsbortfall	-23 882	-20 606
	Hyresbortfall	-9 255	-5 476
	<i>Summa</i>	-33 137	-26 082
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 044 670	7 502 506

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-679 732	-682 658
	Snö och halk-bekämpning	-10 000	-12 498
	Reparationer	-285 784	-630 023
	Planerat underhåll	-43 456	-637 770
	Försäkringsskador	0	-11 691
	El	-441 079	-419 713
	Uppvärmning	-1 034 362	-1 070 728
	Vatten	-487 772	-473 256
	Sophämtning	-208 493	-191 119
	Fastighetsförsäkring	-201 336	-186 164
	Kabel-TV och bredband	-215 495	-268 733
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 711	-173 781
	Förvaltningsavtalskostnader	-613 951	-596 184
	Övriga driftkostnader	-123 594	-145 712
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 525 765	-5 500 031

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 323	-22 581
	Administrationskostnader	-80 646	-10 917
	Extern revision	-5 500	-14 000
	Medlemsavgifter	-33 740	-37 455
	Föreningsverksamhet	-14 778	-8 165
	Övriga förvaltningskostnader	-140 201	-217 927
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-287 189	-311 046
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-211 145	-209 781
	Sociala avgifter	-48 798	-53 978
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-266 943	-270 759
Not 6	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	2 599	1 603
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25	180
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 624	1 783
Not 7	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	-732 344	-127 181
	Övriga räntekostnader	-716	-639
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-733 060	-127 820

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 511 308	41 360 233
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 936 000	1 936 000
	Årets investeringar	0	8 151 075
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 447 308	51 447 308
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 689 686	-20 018 486
	Årets avskrivningar	-905 663	-671 200
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 595 348	-20 689 686
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 851 960	30 757 622
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 235 000	1 235 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 105 000	1 105 000
	<i>Summa</i>	113 340 000	113 340 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 446 356	21 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	27 446 356	21 550 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	46 475	46 475
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 475	46 475
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 052	-35 854
	Årets avskrivningar	-2 197	-2 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 249	-38 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 226	8 423
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	167 131	0
	Årets investeringar	13 538 588	167 131
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	13 705 719	167 131

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 323 327

2 033 306

Övriga fordringar

849

9 242

Summa Övriga fordringar

3 324 176

2 042 548

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 221

268 375

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 221

268 375

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,58%	2026-06-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2025-03-30	10 603 856	100 000
Stadshypotek AB	4,76%	2024-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2024-10-30	2 625 000	325 000
			27 228 856	425 000

Långfristig del

22 503 856

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 625 000

Kortfristig del

4 725 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

425 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 700 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,92%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,58%	2026-06-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2025-03-30	10 603 856	100 000
Stadshypotek AB	4,76%	2024-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2024-10-30	2 625 000	325 000
			27 228 856	425 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 625 000
Kortfristig del	4 725 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	7 641	7 641
Momsskuld	21 865	0
Källskatt	0	4 544
Inre fond	10 193	10 193
Övriga kortfristiga skulder	28 874	25 503
<i>Summa Övriga skulder</i>	68 573	47 881

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	680 095	654 016
Upplupna räntekostnader	100 669	7 576
Övriga upplupna kostnader	399 038	390 894
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 179 802	1 052 486

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Belåningen har ökat med 33 400 000 kr efter 2023-12-31.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Balder i Haninge, org.nr. 712400-0055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Balder i Haninge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Miro Piran
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SUSANNE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:52:56



RUTH EDENFLOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:33:10



NINA HÄGERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:40:34



MAGNUS BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:21:39



MARTIN MILLSTAM SIVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:09:59



JUSSI TUKIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:56:37



SIRLI MAKSIMOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:15:31



MIRO PIRAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:33:43



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:57:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIRO PIRAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:32:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:57:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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