



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ången i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2010 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bilplatser	1962-01-01	1962
Ribby 2:194	1962-01-01	1962
Ribby 2:195	1962-01-01	1962
Ribby 2:196	1962-01-01	1962
Ribby 2:197	1962-01-01	1962
Ribby 2:198	1962-01-01	1962

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	424
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 266
64	p-platser	0
Totalt 247 objekt		11 690

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 82 st 2 rok, 16 st 3 rok, 48 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
------	------

Styrelsens sammansättning fram till stämman 2023-06-15

Lena Nordin, ordförande
Kjell Ottosson, ledamot
Roger Larsson, ledamot
Torbjörn Pettersson, ledamot
Mikael Ljunggren, ledamot
Carl Doering, ledamot
Maria Lindholm, suppleant
Erik Mikaelsson, suppleant
Sofia Hager, suppleant

Styrelsens sammansättning efter stämman 2023-06-15

Lena Nordin, ordförande
Kjell Ottosson, ledamot
Roger Larsson, ledamot
Erik Mikaelsson, ledamot
Maria Lindholm, ledamot
Sofia Hager, suppleant
Kjell Nordén, suppleant
Karl Öster, suppleant
Margareta Johansson, suppleant (avgick 2023-11-14)

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roger Larsson, Maria Lindholm, Erik Mikaelsson och Sofia Hager.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Nordin, Roger Larsson och Maria Lindholm.

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

Valberedning har varit Lena Nordin och Johnny Panrike, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 3% 2023-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23.

Avgiften höjs med 4,5% 2024-01-01.

Utförda arbeten 2023:

Stamspolning alla fastigheter
Avtal med Bredablickgruppen Utemiljö
OVK besiktning, Radea
Eniva, Tilläggsisolering vindarna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Bytt samtliga belysningsarmaturer till LED samt montering av fågelpiggar
2022	Bytt leverantör för skötsel utemiljö
2021	Dränera om alla huskroppar som har källare samt putsa socklar
2021	Byte av lekplats på gården bakom Åkervägen 6 - 14
2020	Byte av central till kombinationscentral för både motorvärmare/ billaddning
2017	Renovering och målning av samtliga entrépartier, cykelförråd och miljöhus
2016	OVK besiktning
2016	Renovering och byte till ny dränering på Åkervägen 12-26
2013 - 2014	Takbyte av samtliga tak
2013	Renovering av lekplats på Gränsvägen 15-17
2013	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor
2013	Gruppanslutning av bredband och telefoni till bredbandsbolaget (Telenor)
2011	Installation av postboxar i entréer
2009	Externa sophus uppförs (i samband med stambytet)
2009	Radonmätning
2009	Byte av samtliga portar
2008 - 2009	Byte av samtliga stammar
2007 - 2008	Byte av föreningens totala fönsterbestånd

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

Planering och utförande av balkongrenovering
Utbyte av låssystem och bokningssystem för tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	389	434	404	357	336
Skuldsättning, kr/kvm	4 776	4 896	4 887	5 003	5 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 955	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	247	196	193	181	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	1 015	995	975	971
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 122	1 054	998	976	968
Nettoomsättning, tkr	12 851	12 684	12 328	12 024	12 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 538	3 198	2 671	2 520	-150
Soliditet, %	23	20	16	12	9

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

Nya nyckeltal för 2023 saknar jämförelsetal för tidigare år.

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	823 013	0	0	823 013
Upplåtelseavgifter, kr	1 783 317	0	0	1 783 317
Underhållsfond, kr	3 820 260	0	2 520 081	6 340 341
S:a bundet eget kapital, kr	6 426 590	0	2 520 081	8 946 671
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 023 754	3 197 825	-2 520 081	5 701 498
Årets resultat, kr	3 197 825	-3 197 825	2 538 312	2 538 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 221 579	0	18 231	8 239 810
S:a eget kapital, kr	14 648 169	0	2 538 312	17 186 481

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 899 000 kr samt ianspråktagande skett med 378 919 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	8 221 579
Årets resultat, kr	2 538 312
Reservation till underhållsfond, kr	-2 899 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	378 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 239 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 239 810

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	12 851 116	12 496 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 964	187 447
Summa Rörelseintäkter		13 121 080	12 684 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 408 482	-6 420 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 261	-250 748
Personalkostnader	Not 6	-484 157	-466 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 625 352	-1 700 679
Summa Rörelsekostnader		-8 825 252	-8 838 484
Rörelseresultat		4 295 828	3 845 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	120 671	23 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 878 187	-671 877
Summa Finansiella poster		-1 757 516	-647 881
Resultat efter finansiella poster		2 538 312	3 197 825
Resultat före skatt		2 538 312	3 197 825
Årets resultat		2 538 312	3 197 825

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 64 532 199 65 097 601

Summa Materiella anläggningstillgångar

64 532 199 65 097 601

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

64 532 699 65 098 101

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

91 788 166 460

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 110 699 3 556 560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 301 350 440 687

Summa Kortfristiga fordringar

5 503 837 4 163 707

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 6 000 000 5 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

6 000 000 5 000 000

Summa Omsättningstillgångar

11 503 837 9 163 707

Summa Tillgångar

76 036 536 74 261 808

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 606 330	2 606 330
Fond för yttre underhåll	6 340 341	3 820 260
Summa Bundet eget kapital	8 946 671	6 426 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 701 498	5 023 754
Årets resultat	2 538 312	3 197 825
Summa Fritt eget kapital	8 239 810	8 221 579

Summa Eget kapital**17 186 482****14 648 169**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 886 765	0
Summa Långfristiga skulder		25 886 765	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 941 667	57 228 432
Leverantörsskulder		727 974	297 818
Skatteskulder		26 396	12 557
Övriga kortfristiga skulder		178 581	189 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 088 672	1 885 756
Summa Kortfristiga skulder		32 963 290	59 613 639

Summa Skulder**58 850 055****59 613 639****Summa Eget kapital och skulder****76 036 536****74 261 808**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	4 295 828	3 845 706
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 625 352	1 700 679
---------------	-----------	-----------

Övriga justeringar	0	0
--------------------	---	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 625 352	1 700 679
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	90 087	23 996
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 720 402	-608 715
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 290 865	4 961 666
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	244 276	61 510
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	478 631	260 386
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	722 907	321 896
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 013 772	5 283 562
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 059 950	40 741
---	------------	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 059 950	40 741
---	-------------------	---------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 400 000	-1 400 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-1 400 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

2 553 822	3 924 303
------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	8 551 422	4 627 119
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	11 105 244	8 551 422
-------------------------------------	-------------------	------------------

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.

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.

Beskattnings

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	591 540 kr
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	11 772 756	11 429 880
	Hyror lokaler	269 857	226 651
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 690	172 995
	Hyror förbrukningsbaserad	394 014	382 244
	Hyror informationsöverföring	264 000	264 000
	Hyror övrigt	11 395	4 917
	Övriga primära intäkter	2 763	77 427
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 890 475	12 558 114
	Avgiftsbortfall	-4 779	-7 254
	Hyresbortfall	-34 580	-54 117
	<i>Summa</i>	-39 359	-61 371
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 851 116	12 496 743
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	112 985
	Övriga sekundära intäkter	269 964	74 462
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	269 964	187 447
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 099 880	-1 214 349
	Snö och halk-bekämpning	-58 493	-219 290
	Reparationer	-214 703	-361 518
	Planerat underhåll	-378 919	-173 238
	Försäkringsskador	-54 026	-167 474
	El	-830 343	-711 158
	Uppvärmning	-1 359 326	-1 279 938
	Vatten	-700 690	-683 250
	Sophämtning	-404 707	-240 532
	Fastighetsförsäkring	-185 166	-169 654
	Kabel-TV och bredband	-313 640	-357 865
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-294 643	-279 285
	Förvaltningsavtalskostnader	-513 946	-563 160
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 408 482	-6 420 712

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 182	-37 696
	Administrationskostnader	-74 548	-52 141
	Extern revision	-19 625	-17 500
	Medlemsavgifter	-53 500	-53 500
	Föreningsverksamhet	-7 105	-9 840
	Övriga förvaltningskostnader	-88 301	-80 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-307 261	-250 748
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 500	-16 100
	Övriga arvoden	-355 261	-334 086
	Löner och övriga ersättningar	0	-341
	Sociala avgifter	-77 024	-75 804
	Övriga personalkostnader	-34 372	-40 014
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-484 157	-466 345
Not 7	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	1 877	1 589
	Ränteintäkter HSB bunden placering	118 295	21 436
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	499	971
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	120 671	23 996
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 877 716	-671 591
	Övriga räntekostnader	-471	-286
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 878 187	-671 877

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 248 820	94 312 745
	Ingående anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	483 750	483 750
	Årets investeringar	1 059 950	6 936 075
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 423 520	102 363 570
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 265 969	-35 565 290
	Årets avskrivningar	-1 625 352	-1 700 679
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 891 321	-37 265 969
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 532 199	65 097 601
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 084 000	1 084 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	262 000	262 000
	<i>Summa</i>	140 346 000	140 346 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 404 000	68 404 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	68 404 000	68 404 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 105 244	3 551 422
	Övriga fordringar	5 455	5 138
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 110 699	3 556 560
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	30 584	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 766	440 687
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	301 350	440 687

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 000 000	5 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 000 000	5 000 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,6%	2024-02-14	10 000 000	0
SBAB	4,33%	2025-11-17	8 312 500	250 000
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	8 375 000	250 000
Stadshypotek AB	4,47%	2024-04-29	19 041 667	500 000
SBAB	3,22%	2026-11-17	10 099 265	400 000
			55 828 432	1 400 000

Långfristig del	25 886 765
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 041 667
Kortfristig del	29 941 667
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,17%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,6%	2024-02-14	10 000 000	0
SBAB	4,33%	2025-11-17	8 312 500	250 000
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	8 375 000	250 000
Stadshypotek AB	4,47%	2024-04-29	19 041 667	500 000
SBAB	3,22%	2026-11-17	10 099 265	400 000
			55 828 432	1 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 041 667
Kortfristig del	29 941 667

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 061 165	1 047 067
	Upplupna räntekostnader	270 037	112 252
	Övriga upplupna kostnader	757 470	726 437
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 088 672	1 885 756

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Ängen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 BRF Ängen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Crossler
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ängen i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA NORDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:07:32



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:19:48



ROGER LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:38:19



MARIA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 16:46:15



ERIK MIKAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 18:04:42



LOUISE CROSSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:57:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:00:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ängen i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE CROSSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:00:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:00:51



HSB – där möjligheterna bor