



## ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 Trygghansa. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	93
24	garageplatser	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8400
92	p-platser	0
<b>Totalt 218 objekt</b>		<b>8493</b>

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.
Örjan Wikzén	Ordförande	2019-05-15	2022-05-31
Susanne Olsson	Ordförande	2022-05-31	
Susanne Olsson	Ledamot	2016-10-26	
Curt Gustaf Vil Jonasson	Ledamot	2020-07-01	
Conny Bokvist	HSB-Ledamot	2016-10-26	
Reidar Karlsson Dödsbo	Ledamot	2016-10-26	2022-05-31
Liubov Iakovleva	Ledamot	2022-05-31	2022-12-31
Magnus Börjesson	Ledamot	2020-07-01	
Christine Martin	Ledamot	2022-05-31	2022-11-01
Kajsa Blomdahl	Ledamot	2019-05-15	2022-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Curt Gustaf Vil Jonasson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Curt Gustaf Vil Jonasson, Reidar Karlsson Dödsbo, Magnus Börjesson, Örjan Wikzén, Susanne Olsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 13 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften höjs med 10% 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-05.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- 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).

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

- Stambyte, 2023–2024
- Byte hängrännor, stuprör och asfaltering, 2024
- Dräneringsledning, byte, 2025
- Fasad, strykning, 2026
- Takplåt, målning, 2028

Utöver ovanstående underhållsåtgärder så utreder föreningen möjligheten till bergvärme och solceller.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	222	264	312	280	355
Skuldsättning, kr/kvm	1 842	1 681	1 754	1 827	1 901
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	198	203	170	182	182
Driftskostnad, kr/kvm	606	576	503	527	492
Årsavgifter, kr/kvm	798	799	784	784	764
Totala intäkter, kr/kvm	847	850	832	832	873
Nettoomsättning, tkr	7 503	7 509	7 360	7 416	7 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	621	728	1 433	1 687	698
Soliditet, %	48	50	47	44	40



**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	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	2 601 328	0	172 770	2 428 558
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 860 428</b>	<b>0</b>	<b>172 770</b>	<b>3 687 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 902 128	727 841	-172 770	11 802 739
Årets resultat, kr	727 841	-727 841	621 235	621 235
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 629 969</b>	<b>0</b>	<b>448 465</b>	<b>12 423 974</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 490 397</b>	<b>0</b>	<b>621 235</b>	<b>16 111 632</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 465 000 kr samt ianspråktagande skett med 637 770 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	11 629 969
Årets resultat, kr	621 235
Reservation till underhållsfond, kr	-465 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	637 770
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 423 974</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>12 423 974</b>

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 502 506	7 509 443
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 920 718	-4 773 245
Övriga externa kostnader	Not 3	-252 589	-175 888
Planerat underhåll		-637 770	-959 228
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 759	-231 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-673 398</u>	<u>-566 558</u>
Summa rörelsekostnader		-6 755 234	-6 706 057
<b>Rörelseresultat</b>		<b>747 272</b>	<b>803 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	1 783	3 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-127 820</u>	<u>-79 470</u>
Summa finansiella poster		-126 037	-75 545
<b>Årets resultat</b>		<b>621 235</b>	<b>727 841</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 757 622	23 277 747
Inventarier och maskiner	Not 8	8 423	10 621
Pågående nyanläggningar	Not 9	167 131	0
		<u>30 933 177</u>	<u>23 288 368</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 933 677</u>	<u>23 288 868</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 203	17 315
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 033 306	7 462 762
Övriga fordringar	Not 11	9 242	810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	268 375	309 415
		<u>2 335 126</u>	<u>7 790 302</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 335 126</u>	<u>7 790 302</u>
Summa tillgångar		<u>33 268 802</u>	<u>31 079 170</u>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 259 100	1 259 100
Yttre underhållsfond	<u>2 428 558</u>	<u>2 601 328</u>
	3 687 658	3 860 428
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 802 739	10 902 128
Årets resultat	<u>621 235</u>	<u>727 841</u>
	12 423 974	11 629 969
Summa eget kapital	<u>16 111 632</u>	<u>15 490 397</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>2 265 000</u>	<u>4 219 856</u>
	2 265 000	4 219 856
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 438 856	10 109 000
Leverantörsskulder	328 613	269 606
Skatteskulder	24 335	11 083
Fond för inre underhåll	10 193	10 193
Övriga skulder	Not 15 16 059	9 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 074 115</u>	<u>959 485</u>
	14 892 170	11 368 917
Summa skulder	17 157 170	15 588 773
Summa eget kapital och skulder	<u>33 268 802</u>	<u>31 079 170</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	621 235	727 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	673 398	566 558
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 294 633	1 294 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 720	-13 956
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 397	-121 636
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 513 750	1 158 808
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 318 206	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 987
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 318 206	-10 987
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 375 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 375 000	-625 000
Årets kassaflöde	-5 429 456	522 821
Likvida medel vid årets början	7 462 762	6 939 940
Likvida medel vid årets slut	2 033 306	7 462 762

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 200 044 kr.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	6 706 374	6 714 000
	Individuell mätning el	279 049	269 755
	Hyror	373 524	363 743
	Bredband	148 375	148 500
	Övriga intäkter	21 266	22 957
	Bruttoomsättning	<u>7 528 588</u>	<u>7 518 955</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-25 558	-9 189
	Hyresförluster	<u>-524</u>	<u>-323</u>
		<u>7 502 506</u>	<u>7 509 443</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	695 156	719 446
	Reparationer	641 714	527 037
	El	419 713	409 675
	Uppvärmning	1 070 728	1 021 300
	Vatten	473 256	570 236
	Sophämtning	191 119	192 704
	Fastighetsförsäkring	186 164	178 615
	Kabel-TV och bredband	268 733	221 105
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 781	158 241
	Förvaltningsarvoden	800 353	774 886
		<u>4 920 718</u>	<u>4 773 245</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	145 712	89 846
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 581	11 149
	Administrationskostnader	28 441	28 968
	Extern revision	14 000	12 750
	Medlemsavgifter	41 855	33 175
		<u>252 589</u>	<u>175 888</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	184 826	151 016
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	24 955	23 281
	Sociala avgifter	53 778	49 640
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		<u>270 759</u>	<u>231 137</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 603	3 568
	Övriga ränteintäkter	180	357
		<u>1 783</u>	<u>3 925</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	127 181	77 628
	Övriga räntekostnader	639	1 842
		<u>127 820</u>	<u>79 470</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	41 360 233	41 360 233
Anskaffningsvärde mark	1 936 000	1 936 000
Årets investeringar	8 151 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 447 308</u>	<u>43 296 233</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 018 486	-19 452 294
Årets avskrivningar	-671 200	-566 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 689 686</u>	<u>-20 018 486</u>
Utgående bokfört värde	30 757 622	23 277 747
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 235 000	1 156 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 105 000	224 000
Summa taxeringsvärde	<u>113 340 000</u>	<u>89 380 000</u>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 475	35 488
Årets investeringar	0	10 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 475</u>	<u>46 475</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 854	-35 488
Årets avskrivningar	-2 197	-366
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-38 052</u>	<u>-35 854</u>
Bokfört värde	<u>8 423</u>	<u>10 621</u>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>	
Årets investeringar	167 131	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>167 131</u>	<u>0</u>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	9 242	810
	<u>9 242</u>	<u>810</u>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	181 375	241 498
Upplupna intäkter	87 000	67 917
	<u>268 375</u>	<u>309 415</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt

Noter		2022-12-31	2021-12-31																																										
	intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>419298</td> <td>0,76%</td> <td>2023-03-30</td> <td>1 269 856</td> <td>300 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>457342</td> <td>0,64%</td> <td>2024-10-30</td> <td>2 950 000</td> <td>325 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>546103</td> <td>2,88%</td> <td>2023-03-30</td> <td>7 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>572412</td> <td>3,16%</td> <td>2023-03-01</td> <td>2 000 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>591448</td> <td>3,16%</td> <td>2023-06-30</td> <td>2 484 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15 703 856</td> <td>625 000</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	419298	0,76%	2023-03-30	1 269 856	300 000	Stadshypotek AB	457342	0,64%	2024-10-30	2 950 000	325 000	Stadshypotek AB	546103	2,88%	2023-03-30	7 000 000	0	Stadshypotek AB	572412	3,16%	2023-03-01	2 000 000	0	Stadshypotek AB	591448	3,16%	2023-06-30	2 484 000	0					15 703 856	625 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Stadshypotek AB	419298	0,76%	2023-03-30	1 269 856	300 000																																								
Stadshypotek AB	457342	0,64%	2024-10-30	2 950 000	325 000																																								
Stadshypotek AB	546103	2,88%	2023-03-30	7 000 000	0																																								
Stadshypotek AB	572412	3,16%	2023-03-01	2 000 000	0																																								
Stadshypotek AB	591448	3,16%	2023-06-30	2 484 000	0																																								
				15 703 856	625 000																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		12 578 856																																										
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 265 000																																										
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																												
	Ställda säkerheter																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	21 550 000	21 550 000																																										
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld	13 438 856	10 109 000																																										
		13 438 856	10 109 000																																										
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>																																												
	Depositioner	7 641	7 641																																										
	Momsskuld	0	1 910																																										
	Källskatt	4 544	0																																										
		12 185	9 551																																										
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																												
	Upplupna räntekostnader	7 576	11 151																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	679 519	596 862																																										
	Övriga upplupna kostnader	390 894	351 472																																										
		1 077 989	959 485																																										
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																												



Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Conny Bokvist

.....  
Curt Gustaf Vil Jonasson

.....  
Magnus Börjesson

.....  
Susanne Olsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Miro Piran

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Haninge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. 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 Balder i Haninge för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Miro Piran  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-10 kl. 17:51:48



**CURT GUSTAF VIL JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:09:35



**CONNY BOKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:55:30



**MAGNUS BÖRJESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:15:34



**MIRO PIRAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:21:36



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:35:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-12 kl. 08:19:48



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:36:05



# 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.