



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5503 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 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vågskivan 34	1927-01-01	1927
Vågskivan 36	1927-01-01	1927
Vågskivan 37	1927-01-01	1927
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	447
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8319
Totalt 222 objekt		8766

Föreningens lägenheter fördelas på: 177 st 1 rok, 34 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rune Bergström	Ordförande	2013-03-20	
Ulrika Fricker	Ledamot	2022-05-17	
Ulrika Fricker	Suppleant	2021-08-02	2022-06-22
Maria Lindgren	Ledamot	2018-08-22	
John Michel Agugliaro	Ledamot	2012-06-11	
Fredrik Wachtmeister	Ledamot	2016-05-02	
Åsa Thulin	Ledamot	2021-08-02	
Daniel Olderius	Ledamot	2020-07-08	2022-05-16
Cecilia Berg	Ledamot	2019-08-19	
Maj Gustafsson	Suppleant	2021-08-02	2022-06-22
Emanuel Norrhäll	Suppleant	2022-05-17	
Isak Larsson	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Bergström, Cecilia Berg, Åsa Thulin, Maria Lindgren, Isak Larsson samt Emanuel Norrhäll.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rune Bergström, John Michel Agugliaro, Åsa Thulin, Daniel Olderius, Cecilia Berg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Julia Flodman ordinarie och Bitte Zöögling som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Joakim Pettersson, Gokul Sai Evuri och Andreas Karlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 22 medlemmar varav två med fullmakter

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 under hösten 2022.

Fastigheten

Utgående samlingsrör för avlopp under betonggolvet i källaren på Tjurbergsgatan byttes ut under våren 2022 på grund av att det brustit. I samband med detta anlades ett nytt självbärande bjälklag i källarförrädsutrymmet på mot gatan mellan Tjurbergsgatan 34 och 36. För att genomföra detta arbete revs samtliga förråd och nya gallerförråd köptes in. En anordning att förhindra intrång av skadedjur från det kommunala avloppsnätet monterades på det nya röret.

Styrelsen har tillsammans med sakkunnig under året fortsatt planeringen av kommande fönsterrenovering och tagit fram ett förfrågningsunderlag. Arbetet föreslås utföras i två etapper, där Hallandsgatan och Helgalunden ingår i den första. Upphandling sker våren 2023 och arbetet väntas påbörjas tidigast hösten 2023.

OVK genomfördes hösten 2022 på Hallandsgatan 50 och medlemmar ålades åtgärda eventuella anmärkningar. En generell anmärkning för samtliga lägenheter var bristfällig tillförsel av friskluft. Styrelsen beslutade att föreningen bekostar och åtgärder detta genom installation av spaltventiler i samband med kommande fönsterrenovering. OVK genomförs för övriga adresser enligt underhållsplanen år 2024.

Då styrelsen inte var helt nöjd med resultatet av portrenoveringen 2021 anlätades en ny firma för justeringar. Dessa påbörjades vintern 2022 och slutförs våren 2023.

Stamspolning genomfördes på Helgalunden 13, Blekingegatan 31 samt Hallandsgatan 46 och 50. (Stamspolning på Tjurbergsgatan 34, 36 och 38 genomfördes år 2021.)

I fyra lägenheter på Hallandsgatan 46B byttes underdimensionerade radiatorer, vilka installerades i samband med balkongprojektet, ut mot större för att kunna erhålla högre rumstemperatur.

På Hallandsgatan 46 A och B har väggmåleri i trapphuset bättrats på.

Vattenmätaren för inkommande kommunalt vatten byttes ut mot en ny. Detta innebar ett nytt abonnemang med en lägre årskostnad.

Ett antal automatiska fuktalarm har placerats ut för att minimera potentiella vattenskador.

Nya, stöldsäkra cykelställ har placerats ut på gården.

Översyn och revidering av städavtal har skett under året.

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med låg beläning.

Under året användes en del av kassan för att amortera ett lån på cirka 3,8 MKr för att sänka beläningen och därmed framtida räntekostnader.

Styrelsen tog under hösten 2022 beslut att från årsskiftet 2022/2023 höja bostadsrättsavgifterna med 5% för att fortsatt säkerställa föreningens goda ekonomi. Detta mot bakgrund av ökande driftskostnader som bland annat fjärrvärme och el. Posten reparationer, som jämfört med föregående år ökat drastiskt, avser de arbeten som gjorts i samband med det brustna avloppsröret i källaren på Tjurbergsgatan. Dessa är dock engångskostnader och täcks till stor del av föreningens fastighetsförsäkring.

Övrigt

Avtal för systematiskt brandskyddsarbete har tecknats med företaget Brandsäkra. Brandvarnare har också delats ut till medlemmar under året.

Styrelse har gjort en grundlig översyn och uppdatering av all information på föreningens hemsida.

Föreningen har en ny HSB-förvaltare, Frida Sundberg, sedan 1 juni 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Ändamål
2023/2025	Målning och reparation av fönster, planeras att påbörjas under 2023 och pågå i 2-3 år
2023	Renovering av tvättstugorna på Tjurbergsgatan 36 samt Hallandsgatan 46
2023	Allmän uppfräschning av innegården på Blekingegatan-Tjurbergsgatan
2023/2024	Föreningen ser över förutsättningar för att installera solpaneler på taken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 33 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	135	208	166	146	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 085	1 526	1 532	1 538	1 549
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	201	203	180	186	190
Driftskostnad, kr/kvm	744	589	592	677	589
Årsavgifter, kr/kvm	694	694	637	694	693
Totala intäkter, kr/kvm	900	807	773	837	785
Nettoomsättning, tkr	7 097	7 027	6 451	6 986	6 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	816	635	478	-1 808
Soliditet, %	47	40	39	36	35

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	294 500	0	0	294 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 799 611	0	0	4 799 611
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	832 702	0	134 626	967 328
S:a bundet eget kapital, kr	5 926 813	0	134 626	6 061 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 615 545	815 843	-134 626	4 296 761
Årets resultat, kr	815 843	-815 843	-48 423	-48 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 431 388	0	-183 049	4 248 338
S:a eget kapital, kr	10 358 201	0	-48 423	10 309 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 701 000 kr samt ianspråktagande skett med 566 374 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	4 431 387
Årets resultat, kr	-48 423
Reservation till underhållsfond, kr	-701 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	566 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 248 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 248 338

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

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 096 803	7 027 219
Övriga rörelseintäkter	Not 2	854 544	106 498
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-6 159 739	-4 826 608
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 428	-159 065
Planerat underhåll		-566 374	-348 970
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-251 221	-233 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 030	-678 030
Summa rörelsekostnader		-7 839 791	-6 246 453
Rörelseresultat		111 556	887 264
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	26 025	18 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-186 004	-90 277
Summa finansiella poster		-159 979	-71 421
Årets resultat		-48 423	815 843

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 660 394	17 338 423
		<u>16 660 394</u>	<u>17 338 423</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 660 894</u>	<u>17 338 923</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 507	3 332
Avräkningskonto HSB Stockholm		783 035	3 426 943
Placeringskonto HSB Stockholm		1 094 535	1 587 946
Övriga fordringar	Not 10	11 159	30 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	427 829	394 271
		<u>2 323 066</u>	<u>5 442 514</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	Not 13	9 528	9 528
Summa omsättningstillgångar		<u>5 132 593</u>	<u>8 252 042</u>
Summa tillgångar		<u>21 793 487</u>	<u>25 590 965</u>

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	294 500	294 500	
Upplåtelseavgifter	4 799 611	4 799 611	
Yttre underhållsfond	967 328	832 702	
	<u>6 061 439</u>	<u>5 926 813</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 296 761	3 615 545	
Årets resultat	-48 423	815 843	
	<u>4 248 338</u>	<u>4 431 387</u>	
Summa eget kapital	<u>10 309 777</u>	<u>10 358 200</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 616 569	13 533 014
Leverantörsskulder		549 704	364 503
Skatteskulder		24 875	33 125
Fond för inre underhåll		275 769	277 435
Övriga skulder	Not 16	54 300	54 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	962 492	970 388
		<u>11 483 710</u>	<u>15 232 765</u>
Summa skulder		11 483 710	15 232 765
Summa eget kapital och skulder		<u>21 793 487</u>	<u>25 590 965</u>

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-48 423	815 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	678 030	678 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	629 607	1 493 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 870	-2 470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	167 390	234 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	779 126	1 726 261
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 916 445	-50 090
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 916 445	-50 090
Årets kassaflöde	-3 137 319	1 676 171
Likvida medel vid årets början	7 824 417	6 148 246
Likvida medel vid årets slut	4 687 098	7 824 417

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

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

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 2,6% av anskaffningsvärdet.

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.

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 771 472	5 770 089
Hyror	903 350	861 762
Bredband	318 000	317 923
Övriga intäkter	138 655	151 167
Bruttoomsättning	<u>7 131 477</u>	<u>7 100 941</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 674	-73 722
	7 096 803	7 027 219
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	854 544	106 498
	854 544	106 498
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	686 214	628 824
Reparationer	1 861 324	641 614
El	182 043	151 205
Uppvärmning	1 357 288	1 386 871
Vatten	245 258	261 108
Sophämtning	268 924	227 080
Fastighetsförsäkring	232 604	221 528
Kabel-TV och bredband	365 313	364 300
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	418 708	396 948
Förvaltningsarvoden	445 048	468 669
Övriga driftkostnader	97 015	78 460
	6 159 739	4 826 608
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	25 976	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 432	2 407
Administrationskostnader	71 275	68 537
Extern revision	20 625	19 375
Konsultkostnader	0	5 626
Medlemsavgifter	63 120	63 120
	184 428	159 065

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	169 050	165 550
Revisionsarvode	12 075	11 825
Övriga arvoden	9 660	4 731
Sociala avgifter	50 501	47 885
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	9 735	3 590
	251 221	233 781
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 316	1 119
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6 589	1 586
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 873	15 600
Övriga ränteintäkter	247	550
	26 025	18 856
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	179 399	88 282
Övriga räntekostnader	6 605	1 995
	186 004	90 277

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	27 387 106	27 387 106
Anskaffningsvärde mark	1 135 000	1 135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 522 106	28 522 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 183 683	-10 505 653
Årets avskrivningar	-678 030	-678 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 861 712	-11 183 683
Utgående bokfört värde	16 660 394	17 338 423
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 668 000	3 164 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	258 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	374 668 000	269 764 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 159	30 022
	11 159	30 022
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	424 783	393 498
Upplupna intäkter	3 046	773
	427 829	394 271

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		2 800 000	2 800 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	9 528	9 528			
		9 528	9 528			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
		Villkorsändr	Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	Belopp	amortering
	Nordea	39758274295	2,61%	2023-06-22	4 925 000	50 000
	Nordea	39758280260	2,46%	2023-07-03	4 691 569	50 000
					9 616 569	100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 116 569
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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				17 676 600	17 676 600
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 616 569	13 533 014
					9 616 569	13 533 014
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				37 500	37 500
	Källskatt				16 800	16 800
					54 300	54 300
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				3 564	2 214
	Förutbetalda hyror och avgifter				610 752	568 319
	Övriga upplupna kostnader				348 176	399 855
					962 492	970 388

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Cecilia Berg.....
Fredrik Wachtmeister.....
John Michel Agugliaro.....
Maria Lindgren.....
Rune Bergström.....
Ulrika Fricker.....
Åsa Thulin.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm, org.nr. 702002-5503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm 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 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. Revisor 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 revisionssed 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 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julia Flodman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RUNE BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:18:26



FREDRIK WACHTMEISTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 12:58:33



ULRIKA FRICKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:44:47



ÅSA THULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 23:29:02



CECILIA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:04:18



MARIA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:33:26



JOHN MICHEL AGUGLIARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:03:20



JULIA FLODMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:45:02



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:18:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIA FLODMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:46:22



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

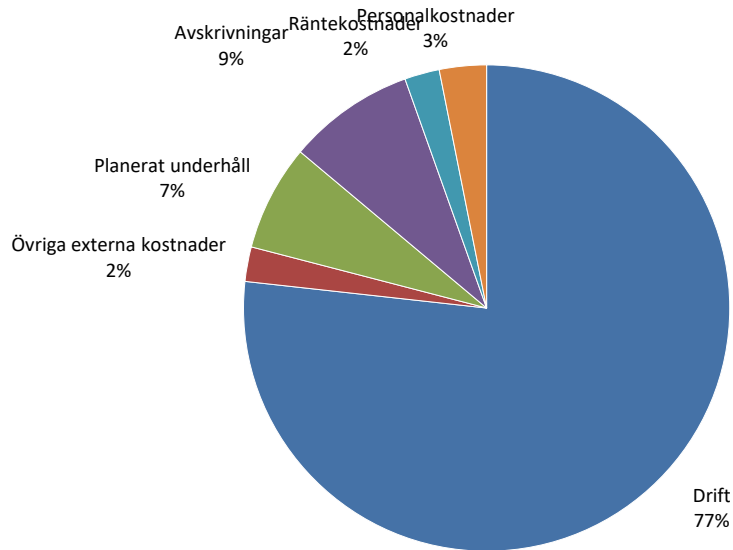
E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:18:29



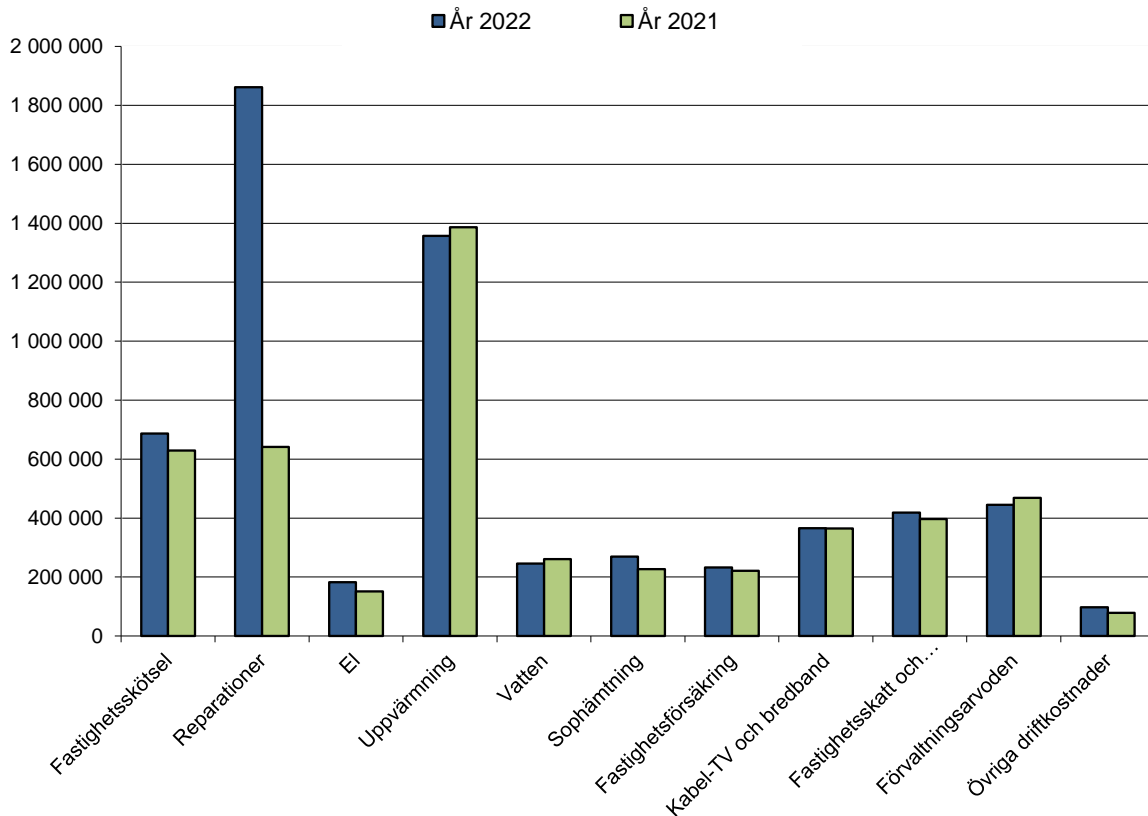


HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.