



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

HSB Brf Kantarellen 11

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
HSB Brf Kantarellen 11
769607-5857

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16

Styrelsen för HSB Kantarellen 11 (769607-5857) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknypning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 11 i Lidingö kommun, omfattande adresserna Högsåtravägen 11 A-B / Högsåtravägen 1-33 / Högsåtravägen 1-33,18-32 / Högsåtravägen 15 A-B / Högsåtravägen 17 A-B / Högsåtravägen 20-32 / Högsåtravägen 21 A-B / Högsåtravägen 23 A-B / Högsåtravägen 27 A-B / Högsåtravägen 29 A-B / Högsåtravägen 33 A-B / Högsåtravägen 5 A-B / Högsåtravägen 9 A-B / Högsåtravägen P1 Nedre / Högsåtravägen P1 Övre / Högsåtravägen P1 Ute / Lillåkersv. (P2 nedre MC-bur) / Lillåkersvägen 2 B / Lillåkersvägen 20 A-C / Lillåkersvägen 2-52 / Lillåkersvägen 40 B / Lillåkersvägen 42 A / Lillåkersvägen P2 Gavel / Lillåkersvägen P2 Nedre / Lillåkersvägen P2 Övre / Lillåkersvägen P2 Ute.

Kantarellen 11 byggdes år 1973.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-12-12.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
556	Lägenheter, bostadsrätt	40 252
74	Lägenheter, hyresrätt	4 685
21	Lokaler, hyresrätt	1 337
108	Antal p-platser	
282	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-31. På stämman deltog 72 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mårten Brink	Ordförande
Joacim Jungstedt	Ledamot
Ivan Jurakic	Ledamot
Karl Fonad	Ledamot
Fredrik Wargclou	Ledamot
Daniel Boström	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	Ledamot
Mikael Dubois	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Brink, Mårten
Dubois, Mikael
Fonad, Karl
Jungstedt, Joacim

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Olaf Koort, Lilly Beijar och David Trosell / EY.

Valberedningen har utgjorts av Edmond Cseh och Ingela Frödin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019-2023	Byte hissar
2019-2023	Renovering trapphus
2019-2023	Stambyte
2019-2020	Radiatorer och värmeledningar
2018-2019	Solceller
2018	Byte fönster
2018	Isolering fasadskarvar
2018	Ombyggnad stora lekparken
2015-2016	Nya takfläktar
2014	Renovering tak
2012-2013	Renovering garage P1
2012-2013	Bergvärme
2012-2013	Värmesystem

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2029	Översikt, underhåll och delvis byte av 5 undercentraler

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 20 procent.

Under 2023 har beslutats om en höjning av avgifterna med 20 procent den 1 januari 2024 och ytterligare 10 procent per den första april 2024..

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 767 st. Under året har 43 tillkommit samt 39 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 771 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet runt de större renoveringsprojekt som pågått i området avslutats. Arbetet kvarstår vad gäller slutregleringar och garantiåtaganden, men föreningen går in i en ny fas av mer löpande förvaltning och skötsel. Styrelsens arbete har därför till stor del varit fokuserat på att hitta stabilitet framåt med föreningens förvaltare, Fastighetsägarna, samt med de olika sidoleverantörer av relaterade tjänster föreningen har. Situationen i omvärlden i stort har även gjort att fokus har legat på en översikt av den ekonomiska förvaltning framåt för att säkra föreningens stabilitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En amortering om 6 MSEK skulle ha utförts i slutet av 2023, men på grund av misskommunikation med banken lades amorteringen istället som ett eget lån. Detta lån är löst och det fulla beloppet om 6 MSEK är amorterat under första kvartalet 2024.

I övrigt har ingen väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	43 533	36 774	32 882	31 631
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 925	-8 123	-14 520	-11 121
Soliditet (%)	56,2%	56,2%	57,5%	61%
Årsavgifter kr/kvm	724	600	524	507
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 734	7 734	7 222	6 296
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 562	10 562	9 808	8 684
Räntekänslighet %	15	18	19	17
Energikostnad kr/kvm	182	223	177	129
Sparande per kvm	227	157	127	164
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	64	65	61	60

Nyckeltalen är beräknade utifrån yta från taxeringsbesked 2019 och 2022.

Tax -22 kvm: 39 765 BOA BR, 5 185 BOA HR, 9 353 LOA

Tax -19 kvm: 39 154 BOA BR, 5 492 BOA HR, 9 353 LOA

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	560 403 077	80 769 037	32 018 010	-113 914 173	-8 122 685	551 153 266
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			3 835 125	-3 835 125		
Balanseras i ny räkning				-8 122 685	8 122 685	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 642 953	3 032 047				4 675 000
Årets resultat					-3 924 786	-3 924 786
Belopp vid årets utgång	562 046 030	83 801 084	35 853 135	-125 871 983	-3 924 786	551 903 480

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-125 871 983
Årets resultat	<u>-3 924 786</u>
Totalt	-129 796 769

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 279 000
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-480 364
Balanseras i ny räkning	<u>-131 595 405</u>
Summa	-129 796 769

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	43 532 841	36 773 706
Övriga rörelseintäkter	3	1 513 473	23 650
		<u>45 046 314</u>	<u>36 797 356</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-22 325 888	-23 654 689
Övriga externa kostnader	5	-963 693	-1 002 794
Planerat underhåll		-480 364	-126 995
Personalkostnader	6	-886 760	-666 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 758 989	-16 519 388
Rörelseresultat		<u>4 630 620</u>	<u>-5 173 249</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		171 697	10 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 727 103	-2 959 490
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 924 786</u>	<u>-8 122 685</u>
Resultat före skatt		<u>-3 924 786</u>	<u>-8 122 685</u>
Årets resultat		<u>-3 924 786</u>	<u>-8 122 685</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	867 089 400	857 862 500
Inventarier, verktyg och installationer	8	356 199	206 970
Pågående nyanläggning	9	93 918 878	111 313 388
		<u>961 364 477</u>	<u>969 382 858</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Stockholm		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>961 364 977</u>	<u>969 383 358</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152 541	64 417
Avräkningskonton förvaltare	10	19 752 045	9 238 447
Övriga fordringar		225 649	81 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 006 316	1 416 836
		<u>21 136 551</u>	<u>10 801 640</u>
<i>Kassa och bank</i>		764	-
Summa omsättningstillgångar		<u>21 137 315</u>	<u>10 801 640</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>982 502 292</u>	<u>980 184 998</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		562 046 030	560 403 077
Upplåtelseavgifter		83 801 084	80 769 037
Fond för yttre underhåll		35 853 135	32 018 010
		681 700 249	673 190 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-125 871 983	-113 914 173
Årets resultat		-3 924 786	-8 122 685
		-129 796 769	-122 036 858
Summa eget kapital		551 903 480	551 153 266
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	240 000 000	200 000 000
		240 000 000	200 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	180 000 000	220 000 000
Leverantörsskulder		5 095 788	2 714 183
Skatteskulder		131 026	102 043
Övriga kortfristiga skulder	13	313 090	259 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	5 058 908	5 955 883
		190 598 812	229 031 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		982 502 292	980 184 998

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 630 620	-5 173 249
Avskrivningar		15 758 989	16 519 388
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		<u>-8 555 407</u>	<u>-2 949 435</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 834 202	8 396 704
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-88 133	-28 827
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		266 811	144 126
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 381 617	-2 791 932
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>-814 525</u>	<u>-5 032 583</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 579 972	687 488
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		4 675 000	9 675 000
Investeringar i fastigheten		-7 465 751	-77 433 816
Inköp maskiner, inventarier och installationer		<u>-274 858</u>	<u>-60 100</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 065 609	-67 818 916
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån			30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	30 000 000
Årets kassaflöde		10 514 363	-37 131 428
Likvida medel vid årets början		9 238 446	46 369 874
Likvida medel vid årets slut		19 752 809	9 238 446

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar	45-60 år
Elstammar	40 år
Övriga elinstallationer	5-20 år
Fasad	50 år
Fönster	40-50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25-30 år
Inre underhåll	120 år
Styr & övervakning	15 år
Renoverade lägenheter	10 år
Utemiljö	20-40 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	28 776 927	23 864 191
Individuell mätning el	4 124 107	2 851 528
Hyror bostäder	5 848 509	5 352 962
Bredband	1 000 606	997 000
Hyror garage och parkeringsplatser	2 132 888	2 006 198
Hyror lokaler inklusive VA lokaler	874 090	728 190
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	111 410	117 140
Övriga hyresintäkter	450 416	447 868
Övriga intäkter	213 888	408 629
Summa	43 532 841	36 773 706

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	-	23 650
Statliga bidrag	1 513 473	-
Summa	1 513 473	23 650

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel & lokalvård	3 437 745	3 318 867
Reparationer	602 416	859 238
El	4 849 129	7 602 004
Uppvärmning	3 008 968	2 931 462
Vatten	2 020 226	1 570 348
Sophämtning	2 015 441	2 520 505
Fastighetsförsäkring	998 945	911 197
Kabel-TV och bredband	1 143 042	1 125 796
Stammar	82 943	-
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 222 800	1 186 269
Förvaltningsarvoden	2 803 307	1 551 405
Övriga driftskostnader	140 926	77 598
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	22 325 888	23 654 689

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bevakningskostnader	308 360	274 631
Lokalhyra	3 600	-
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 055	24 735
Administrationskostnader	112 710	251 954
Juridiska arvoden	249 736	44 460
Försäkringspremie, företag	11 000	1 000
Extern revision	88 019	187 091
Konsultkostnader	101 839	149 551
Medlemsavgift	71 374	69 372
Summa	963 693	1 002 794

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvode styrelse	618 902	479 501
Övriga arvoden	-	6 611
Löner och övriga ersättningar	65 715	33 320
Sociala kostnader	202 143	147 307
	886 760	666 739

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	748 113 189	748 113 189
-Mark	223 741 256	223 741 256
-Årets investeringar (omföring från pågående arbeten)	24 860 260	-
	<u>996 714 705</u>	<u>971 854 445</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-113 991 945	-97 570 705
-Årets avskrivning enligt plan	-15 633 360	-16 421 240
	<u>-129 625 305</u>	<u>-113 991 945</u>
Redovisat värde vid årets slut	867 089 400	857 862 500
Taxeringsvärde		
Byggnader	593 400 000	593 400 000
Mark	559 773 000	559 773 000
	<u>1 153 173 000</u>	<u>1 153 173 000</u>
Bostäder	1 131 000 000	1 131 000 000
Lokaler	22 173 000	22 173 000
	<u>1 153 173 000</u>	<u>1 153 173 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 380 426	1 320 326
-Nyanskaffningar under året	274 858	60 100
	<u>1 655 284</u>	<u>1 380 426</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-1 173 456	-1 075 308
-Årets avskrivning	-125 629	-98 148
	<u>-1 299 085</u>	<u>-1 173 456</u>
Redovisat värde vid årets slut	356 199	206 970

Not 9 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 313 388	33 879 572
Årets investeringar	7 465 751	77 433 816
Omklassificering till byggnad	-24 860 261	-
Redovisat värde vid årets slut	93 918 878	111 313 388

Not 10 Avräkningskonton förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	19 752 045	9 238 447
Redovisat värde vid årets slut	19 752 045	9 238 447

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 006 316	1 340 074
Upplupna intäkter	-	76 762
	1 006 316	1 416 836

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	2024-12-09	4,57%	74 000 000	80 000 000
Nordea	2026-05-20	0,85%	100 000 000	100 000 000
Nordea	2024-08-21	0,51%	50 000 000	50 000 000
Nordea	2025-10-15	0,52%	40 000 000	40 000 000
Nordea	2026-12-16	3,42%	50 000 000	50 000 000
Nordea	2027-12-15	3,33%	50 000 000	50 000 000
Nordea	2024-03-18	0,52%	50 000 000	50 000 000
Nordea	2024-03-07	4,37%	6 000 000	-
			420 000 000	420 000 000
Varav Kortfristig del			-180 000 000	-220 000 000
Varav Långfristig del			240 000 000	200 000 000

Föreningen har amorterat 6 MSEK under år 2024.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	39 102	25 839
Depositioner	157 513	146 180
Övr. kortfristiga skulder	116 475	87 604
	313 090	259 623

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	3 785 071	3 456 092
Upplupna kostnader	<u>1 273 837</u>	<u>2 499 791</u>
	5 058 908	5 955 883

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>420 000 000</u>	<u>420 000 000</u>
	420 000 000	420 000 000

Not 16 Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En amortering om 6 MSEK skulle ha utförts i slutet av 2023, men på grund av misskommunikation med banken lades amorteringen istället som ett eget lån. Detta lån är löst och det fulla beloppet om 6 MSEK är amorterat under första kvartalet 2024.

I övrigt har ingen väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Mårten Brink
Styrelseordförande

Mikael Dubois
Styrelseledamot

Fredrik Wargclou
Styrelseledamot

Daniel Boström
Styrelseledamot

Joacim Jungstedt
Styrelseledamot

Karl Fonad
Styrelseledamot

Lars-Åke Henriksson
Styrelseledamot

Ivan Jurakic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB
David Trosell
Auktoriserad revisor

Olaf Koort
Av föreningen vald revisor

Lilly Beijar
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.





Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggas årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>MÅRTEN BRINK Styrelseordförande Serienummer: 3fe6829ec80892[...]596dd1ffb9771 IP: 213.212.xxx.xxx 2024-04-23 12:41:44 UTC</p> 	<p>Joacim Carl Young Hoon Jungstedt Styrelseledamot Serienummer: 40d45bb7d4a190[...]87d9822b69a61 IP: 151.236.xxx.xxx 2024-04-23 12:51:55 UTC</p> 
<p>FREDRIK WARGCLOU Styrelseledamot Serienummer: d1f441fca11d98[...]613a3affb2430 IP: 217.213.xxx.xxx 2024-04-23 12:54:48 UTC</p> 	<p>Hans Mikael Dubois Styrelseledamot Serienummer: d1cc86883a0bfa[...]04336291c8fc0 IP: 83.185.xxx.xxx 2024-04-23 13:21:12 UTC</p> 
<p>IVAN JURAKIC Styrelseledamot Serienummer: 5a4f4aa086281e[...]09ba6d2e896d3 IP: 104.28.xxx.xxx 2024-04-23 13:25:36 UTC</p> 	<p>DANIEL BOSTRÖM Styrelseledamot Serienummer: d3bb00bf126671[...]f0f85728ccc95 IP: 172.226.xxx.xxx 2024-04-23 13:29:00 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: FZAU5-05ULU-VO7II-8EIGJ-XEWH4-1E4LT

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS-ÅKE HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 41bc66588c7a43[...]62551f1bf7855

IP: 79.150.xxx.xxx

2024-04-23 18:43:02 UTC



Karl Emil Fonad

Styrelseledamot

Serienummer: 3a7f616933073b[...]eee4b92a0a955

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-04-23 21:44:14 UTC



Olaf Koort

Av föreningen vald revisor

Serienummer: 32caa113e6f628[...]d02e2584eeb6e

IP: 213.100.xxx.xxx

2024-04-25 16:46:25 UTC



Lilly Viveca Beijar

Av föreningen vald revisor

Serienummer: b93463e6759642[...]98bea86cba493

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-04-26 06:58:12 UTC



David Mikael Gunnar Trosell

Auktoriserad revisor

Serienummer: 73148f7d62ef58[...]4910831743765

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 08:53:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11, org.nr 769607-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *de förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

David Trosell
Auktoriserad revisor

Lilly Beijar
Förtroendevald revisor

Olaf Koort
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Olaf Koort

Av föreningen vald revisor

Serienummer: 32caa113e6f628[...]d02e2584eeb6e

IP: 213.100.xxx.xxx

2024-04-25 16:46:25 UTC



Lilly Viveca Beijar

Av föreningen vald revisor

Serienummer: b93463e6759642[...]98bea86cba493

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-04-26 06:58:12 UTC



David Mikael Gunnar Trosell

Auktoriserad revisor

Serienummer: 73148f7d62ef58[...]4910831743765

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 08:53:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: LE7H8-M8MQ6-OB4BP-LOED7-4ZLN8G-NWCA1

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>