



# 2023

## ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANGAREN

Bostadsrättsföreningen Hangaren  
Org.nr 769627-9624

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

## **Ekonomi**

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Hangaren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen har fram till 30 maj 2023 utgjorts av:

**Niklas Åkerlund**

Ordförande

**Daniel Winstedt**

Vice ordförande

**Linda Lundahl**

Kassör

**Frida Cliffordsson**

Ledamot

**Cecilia Dyrén**

Ledamot

**Sara Petersén**

Suppleant

Den nyvalda styrelsen från 30 maj 2023 består av

**Daniel Winstedt**

Ordförande

**Cecilia Dyrén**

Vice ordförande

**Sara Petersén**

Kassör

**Frida Cliffordsson**

Ledamot

**Mikael Lindhe**

Ledamot

Den nya styrelsen har suttit sedan 30 maj 2023 och har från denna tidpunkt hållit 10 protokollförda styrelsemöten exklusive föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med att föreningen fortsatt ska ha en stabil och förutsägbar ekonomi och vara en attraktiv förening att vara medlem i både kortsiktigt och långsiktigt.

Sammantaget har underhållsaktiviteterna mestadels bestått av mindre uppdateringar av utrustning till gemensamma utrymmen, så som uppdatering av maskinpark och verktyg för trädgårdsskötsel. Ett nytt förråd till förvaring av föreningens gemensamma inventarier har installerat i Hangarvägen 7.

Värmepumpen har genomgått en justering för att verka mer ekonomiskt utan överkapacitet förluster samt mer flexibelt mot fjärrvärmenätet. Några lägenheter har haft underhållsbehov utifrån föreningens ansvar, med mindre påverkan på underhållsfond. För att förtydliga ansvarsfördelning vid underhåll i lägenheten har en ny process som innefattar ett av styrelsen godkännande, etablerats för att säkerställa att boende har förstått vem som är ansvarig enligt stadgar, innan arbetet påbörjas.

På årsstämman i maj 2023 röstades det om att den sittande styrelsen har ansvarsfrihet. En extrastämma har genomförts för att rösta igenom de stadgeändringar som behövts till följd av lagändring. Styrelsen har behållit samma leverantörer under året för underhåll (Jensen Drift AB) samt den ekonomiska förvaltningen (Storholmen Förvaltning AB). Årsavgifterna har under året höjts med 5 % för att täcka ökade kostnader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 934	1 820	1 805	1 807
Resultat efter finansiella poster	-191	-481	-205	-118
Soliditet (%)	70,4	70,1	70,4	70,5
Kassalikviditet (%)	332	234	329	5
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	679	661	658	658
Lån/kvm totalyta (kr)	8 460	8 545	8 576	8 595
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	43	76	26	32
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	152	121	154	119
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	43	41	37	40
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	99	95	106	133
Räntekänslighet (%)	12	13	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	167	51	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	94	0	0

Nyckeltalen för räntekänslighet och Sparande är 0 kr 2020-2021 då dessa är nya nyckeltal görs inga beräkningar bakåt i tiden.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 589 kvm totalyta.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	55 470 750	60 000	-1 896 471	-481 443	<b>53 152 836</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		85 016	-85 016		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-481 443	481 443	<b>0</b>
Årets resultat				-190 824	<b>-190 824</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 470 750</b>	<b>145 016</b>	<b>-2 462 930</b>	<b>-190 824</b>	<b>52 962 012</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 462 930
Årets resultat	-190 824
	<b>-2 653 754</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	116 603
I ny räkning överföres	-2 770 357
	<b>-2 653 754</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 934 485	1 819 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 934 485</b>	<b>1 819 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 144 853	-1 344 883
Övriga externa kostnader		-25 636	-26 530
Personalkostnader och arvoden	4	-74 514	-71 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 504	-612 214
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 868 507</b>	<b>-2 055 498</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>65 978</b>	<b>-235 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 031	-245 501
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 802</b>	<b>-245 449</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 824</b>	<b>-481 443</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-190 824</b>	<b>-481 443</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 824</b>	<b>-481 443</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	73 824 012	74 436 230
Inventarier, verktyg och installationer	6	101 577	112 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 925 589</b>	<b>74 549 093</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 925 589</b>	<b>74 549 093</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		9 182	9 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 744	16 066
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 239</b>	<b>25 075</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 314 556	1 245 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 314 556</b>	<b>1 245 440</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 342 795</b>	<b>1 270 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 268 384</b>	<b>75 819 608</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 470 750	55 470 750
Fond för yttre underhåll		145 016	60 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 615 766</b>	<b>55 530 750</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 462 930	-1 896 471
Årets resultat		-190 824	-481 443
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 653 754</b>	<b>-2 377 914</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 962 012</b>	<b>53 152 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	16 242 735	22 044 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 242 735</b>	<b>22 044 411</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 659 248	78 804
Leverantörsskulder		104 587	267 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 802	276 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 063 637</b>	<b>622 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 268 384</b>	<b>75 819 608</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-190 824	-481 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	623 504	612 214
Betald skatt	-173	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>432 507</b>	<b>130 762</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 313	1 252
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 678	17 139
Förändring av leverantörsskulder	-162 790	166 783
Förändring av kortfristiga skulder	23 622	111 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>290 348</b>	<b>427 712</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-112 863
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-112 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-221 232	-157 608
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-221 232</b>	<b>-157 608</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>69 116</b>	<b>157 241</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 245 440	1 088 199
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 314 556</b>	<b>1 245 440</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 757 564	1 711 731
Hyror garage och parkeringsplatser	88 128	88 128
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	17 025	19 524
Övriga intäkter	15 337	122
Elstöd	56 431	0
	<b>1 934 485</b>	<b>1 819 505</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	114 084	117 754
Snöröjning/sandning	1 994	73 750
Städning	104 640	104 712
Sophämtning/renhållning	59 676	56 196
Besiktningar	4 331	7 160
Serviceavtal	4 507	18 537
Reparationer	41 331	73 136
Planerat underhåll	44 976	127 851
Vatten och avlopp	110 610	105 345
Uppvärmning	393 436	312 581
El	112 444	197 348
Fastighetsförsäkringar	46 140	40 846
Ekonomiska förvaltningskostnader	52 149	45 480
Förvaltningskostnader beställning	30 609	19 082
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	23 925	24 387
Övriga kostnader	0	20 717
	<b>1 144 852</b>	<b>1 344 882</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelsearvode	56 850	54 688
Sociala avgifter	17 664	17 183
	<b>74 514</b>	<b>71 871</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 221 750	61 221 750
Mark	17 500 000	17 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 721 750</b>	<b>78 721 750</b>
Ingående avskrivningar	-4 285 520	-3 673 306
Årets avskrivningar	-612 218	-612 214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 897 738</b>	<b>-4 285 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 824 012</b>	<b>74 436 230</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	112 863	0
Inköp	0	112 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 863</b>	<b>112 863</b>
Årets avskrivningar	-11 286	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 286</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 577</b>	<b>112 863</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SHB	1,18	2026-06-01	11 575 500	11 605 500
SHB	1,09	2024-12-01	5 580 444	5 722 872
SHB	1,09	2025-03-01	4 746 039	4 794 843
			<b>21 901 983</b>	<b>22 123 215</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-221 232	-78 804

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Planerad amortering redovisas som kortfristig del i noten.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
	<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

Stockholm 2024 -

Daniel Winstedt  
Ordförande

Frida Cliffordsson

Mikael Lindhe

Cecilia Dyrén

Sara Petersén

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin  
Auktoriserad 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."

## Cecilia Dyrén (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 4d5866f5d4e229[...]c604ce71f892f

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-06 13:11:24 UTC



## Kajsa Frida Cliffordsson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 8ae399d9fd6f30[...]d0311de4cafe6

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-05-06 17:56:35 UTC



## Mikael Lindhe (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 35a74c19a1f1a3[...]0a9ee80c3bc47

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-08 14:23:29 UTC



## DANIEL WINSTEDT (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 4add7404d50eee[...]508a3252af38c

IP: 136.23.xxx.xxx

2024-05-08 14:41:15 UTC



## Anna Sara Maria Petersén (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 60c44fbd9408ec[...]b8be7682b758e

IP: 213.64.xxx.xxx

2024-05-10 14:14:17 UTC



## BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 62.209.xxx.xxx

2024-05-13 13:06:07 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>