



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Berget i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Berget i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:320	1971-01-01	1969 och 2022
Ribby 2:321	1971-01-01	1969

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20524
76	garageplatser	0
157	p-platser	0
27	extra förråd	0
14	mc-platser	0
1	lokal	328
Totalt 562 objekt		20852



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Christine Sköld	Ordförande	2023-08-31	
Anne-Christine Sköld	Ledamot	2022-04-29	
Kent Hast	Ordförande	2015-04-18	2023-08-20
Kent Hast	Ledamot	2012-05-09	
Kerstin Karlsson	Ledamot	2009-06-21	
Marie Wahlén	Ledamot	2016-09-26	
Peter Lydahl	Ledamot	2012-05-09	
Rebecca Sahlén	Ledamot	2023-08-31	
Karoline Karlsson	Ledamot	2022-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Hast, Peter Lydal och Anne-Christine Sköld.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Karlsson, Anne-Christine Sköld, Kent Hast, Peter Lydahl och Karoline Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011

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

Valberedning har varit: Per Nordenbrink (sammanställande) samt Bengt Rurling och Jessica Hellbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-04. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit höjts med 5%

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under året

OVK

Radonmätning

Arbeten på D-huset i samband med brand

Samtliga fel på lekplatser som upptäckts i samband med lekplatsbesiktning har åtgärdats.

Föreningen har några pågående underhållsprojekt

Som beräknas vara klart år 2024

Fönsterbyte tvättstugan

Byte takpapp, stuprör samt hängrännor på alla hus. Har gjorts på 4 hus under år 2022.

Det var ju på grund av takrenoveringen som ett av taken brann ned och arbetena har stått stilla sedan september 2022 när branden inträffade.

De blir förmodligen klart under 2024 med resterande 6 hus då entreprenören har fått fram en åtgärdsplan så det inte börjar brinna igen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Sanering PCB-fogar
2013	Asfaltering samtliga gårdar och gångvägar
2016	Renovering föreningslokal, övernattningsrum samt styrelselokal
2017-2018	Stambyte
2018	Byte trapphusbelysning
2021	Renovering garagetak (2 st.)
2022	Renovering rökgasluckor
2022	Takbyte hus A-C samt tvättstuga
2023	D-huset - fasad och trapphusmålning, byte av fönster, fönsterdörrar, stuprör, hängrännor samt tak

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte värmekulvert.
2026	Byte motorvärmarruttag övre samt nedre parkeringsdäck. Byte el-kablage till dito.
2027	Byte nätstängsel tennis-/fotbollplan. Byte tvättmaskiner, tumlare, torkskåp samt el-manglar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 362.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	273	325	370	-238	369
Skuldsättning, kr/kvm	7 211	7 216	7 381	7 548	8 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 097	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	264	208	208	200	204
Årsavgifter, kr/kvm	961	885	885	886	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	952	912	919	920
Nettoomsättning, tkr	20 768	20 745	19 911	20 038	20 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 667	1 397	2 499	16 086	1 900
Soliditet, %	21	22	21	20	12

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att **bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten** ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 273 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 521 000	0	0	1 521 000
Upplåtelseavgifter, kr	41 750	0	0	41 750
Underhållsfond, kr	10 565 163	0	1 353 295	9 211 868
S:a bundet eget kapital, kr	12 127 913	0	1 353 295	10 774 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 954 841	1 397 106	-1 353 295	32 705 242
Årets resultat, kr	1 397 106	-1 397 106	-2 666 934	-2 666 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 351 947	0	-4 020 229	30 038 308
S:a eget kapital, kr	43 479 860	0	-2 666 934	40 812 926

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 299 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 652 295 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	31 351 941
Årets resultat, kr	-2 666 934
Reservation till underhållsfond, kr	-1 299 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 652 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 038 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	30 038 302

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 768 209	19 925 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	526 408	819 956
Summa Rörelseintäkter		21 294 617	20 745 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 304 726	-12 214 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 678	-565 334
Personalkostnader	Not 6	-399 156	-361 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 458 141	-4 458 141
Övriga rörelsekostnader		-1 169 270	0
Summa Rörelsekostnader		-20 895 971	-17 599 755
Rörelseresultat		398 646	3 145 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	120 060	31 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 185 640	-1 780 135
Summa Finansiella poster		-3 065 580	-1 748 272
Resultat efter finansiella poster		-2 666 934	1 397 107
Resultat före skatt		-2 666 934	1 397 107
Årets resultat		-2 666 934	1 397 107

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	180 742 294	186 369 705
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	9 878 923	3 659 911
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		190 621 217	190 029 616

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

190 621 717 **190 030 116**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 192	-765
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 472 764	4 508 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	479 788	844 518
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 955 744	5 352 370

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 036 299	4 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 036 299	4 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	513 614	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		513 614	0

Summa Omsättningstillgångar

7 505 657 **9 852 370**

Summa Tillgångar

198 127 374 **199 882 486**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 562 750	1 562 750
Fond för yttre underhåll	9 211 868	10 565 163
Summa Bundet eget kapital	10 774 618	12 127 913

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	32 705 242	29 954 841
Årets resultat	-2 666 934	1 397 106
Summa Fritt eget kapital	30 038 308	31 351 947

Summa Eget kapital**40 812 926** **43 479 860****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	118 003 966	80 528 688
Summa Långfristiga skulder		118 003 966	80 528 688

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 987 500	70 887 778
Leverantörsskulder		4 151 927	677 135
Skatteskulder		59 755	39 665
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 752 022	1 644 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 359 277	2 624 480
Summa Kortfristiga skulder		39 310 481	75 873 938

Summa Skulder**157 314 447** **156 402 626****Summa Eget kapital och skulder****198 127 374** **199 882 486**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 646	3 145 379
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 458 141	4 458 141
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 458 141	4 458 141
Erhållen ränta	101 727	31 863
Erlagd ränta	-3 016 019	-1 686 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 942 495	5 948 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	378 970	4 274
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 167 201	450 516
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 546 171	454 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 488 666	6 403 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 049 742	-3 556 161
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 049 742	-3 556 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 425 000	-3 462 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 425 000	-3 462 500
Årets kassaflöde	-1 986 076	-614 898
Likvida medel vid årets början	9 008 401	9 623 299
Likvida medel vid årets slut	7 022 326	9 008 401

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9.641.595kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 074 048	18 162 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	894 000	909 850
	Individuell mätning el	656 518	798 100
	Hyror övrigt	53 539	45 020
	Övriga primära intäkter	280 783	195 632
	Summa Bruttoomsättning	20 958 888	20 110 702
	Avgiftsbortfall	-39 800	-29 054
	Hysesbortfall	-4 537	-10 128
	Avsatt till inre fond	-146 342	-146 342
	Summa	-190 679	-185 524
	Summa Nettoomsättning	20 768 209	19 925 178

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	819 956
	El stöd och övriga intäkter	526 408	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	526 408	819 956

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 412 533	-1 836 531
	Snö och halk-bekämpning	-513 539	-361 542
	Reparationer	-1 032 982	-1 670 276
	Planerat underhåll	-2 652 295	-955 212
	Försäkringsskador	-4 636	-249 103
	El	-1 327 832	-1 308 858
	Uppvärmning	-2 853 154	-2 646 369
	Vatten	-1 244 928	-1 208 851
	Sophämtning	-480 313	-347 449
	Fastighetsförsäkring	-192 284	-174 813
	Kabel-TV och bredband	-109 618	-108 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-515 023	-494 933
	Förvaltningsavtalskostnader	-907 979	-828 583
	Övriga driftkostnader	-57 610	-23 201
	Summa Driftskostnader	-14 304 726	-12 214 504

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 567	-44 368
	Administrationskostnader	-240 258	-283 600
	Extern revision	-28 375	-27 000
	Konsultkostnader	-14 875	0
	Medlemsavgifter	-39 570	-49 470
	Föreningsverksamhet	-49 185	-34 487
	Övriga förvaltningskostnader	-177 848	-126 409
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-564 678	-565 334
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-329 696	-294 496
	Sociala avgifter	-61 960	-59 779
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-399 156	-361 775
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 159	1 577
	Ränteintäkter HSB bunden placering	67 692	29 279
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 209	1 006
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	120 060	31 863
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 184 650	-1 779 040
	Övriga räntekostnader	-990	-1 095
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 185 640	-1 780 135

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	225 728 599	225 728 599
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 153 493	1 153 493
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 250 014	2 250 014
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 921 145	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	227 210 961	229 132 106
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 762 401	-38 304 260
	Årets avskrivningar	-4 458 137	-4 458 141
	Återförda avskrivningar vid utrangering	751 871	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-46 468 667	-42 762 401
	<i>Utgående redovisat värde</i>	180 742 294	186 369 705
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 935 000	1 935 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 963 000	3 963 000
	<i>Summa</i>	271 898 000	271 898 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	178 854 000	178 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	178 854 000	178 854 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 659 911	103 750
	Årets investeringar	6 219 012	3 556 161
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 878 923	3 659 911
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 472 412	4 508 401
	Övriga fordringar	352	216
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 472 764	4 508 617

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 333	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 454	844 518
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	479 788	844 518

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	3 500 000
AROS	1 036 299	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 036 299	4 500 000

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Marginalen bank	513 614	0
Summa Kassa och bank	513 614	0

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,99%	2026-04-24	14 875 110	750 000
Swedbank	2,41%	2026-03-25	27 253 688	750 000
Swedbank	1,33%	2025-02-25	26 637 500	550 000
Swedbank	1,18%	2024-02-23	26 637 500	550 000
Swedbank	4,08%	2027-02-25	26 775 000	550 000
Swedbank	4,34%	2027-09-24	25 812 668	750 000
			147 991 466	3 900 000

Långfristig del	118 003 966
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 637 500
Kortfristig del	29 987 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Swedbank	3,99%	2026-04-24	14 875 110	750 000	
Swedbank	2,41%	2026-03-25	27 253 688	750 000	
Swedbank	1,33%	2025-02-25	26 637 500	550 000	
Swedbank	1,18%	2024-02-23	26 637 500	550 000	
Swedbank	4,08%	2027-02-25	26 775 000	550 000	
Swedbank	4,34%	2027-09-24	25 812 668	750 000	
			147 991 466	3 900 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld				3 350 000	
Lån som ska konverteras inom ett år				26 637 500	
Kortfristig del				29 987 500	

Not 18		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			64 637	57 637	
Momsskuld			10 796	-2 225	
Källskatt			73 080	79 247	
Inre fond			1 532 587	1 439 852	
Övriga kortfristiga skulder			70 922	70 369	
<i>Summa Övriga skulder</i>			1 752 022	1 644 880	

Not 19		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 744 736	1 697 592	
Upplupna räntekostnader			333 853	164 232	
Övriga upplupna kostnader			1 280 688	762 656	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			3 359 277	2 624 480	

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Berget i Västerhaninge, org.nr. 712400-2390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BRF Berget i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Qviström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNE-CHRISTINE SKÖLD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 20:32:59



KENT HAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:48:24



KAROLINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 23:01:02



PETER LYDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:57:55



KERSTIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 17:03:08



REBECCA SAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:25:56



MADELENE WERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:31:11



JENNY QVISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:09:54



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:26:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNY QVISTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:11:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:25:53



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.