



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Konvaljen i Tullinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0671 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tullinge 19:350	1961-01-01	1961
Tullinge 19:353	1961-01-01	1961
Tullinge 19:354	1961-01-01	1961
Tullinge 19:357	1961-01-01	1961

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	1 219
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 093
27	garageplatser	0
174	p-platser	0
Totalt 482 objekt		17 312

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 37 st 1 rok, 145 st 2 rok, 71 st 3 rok, 14 st 4 rok.

0



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marita Mikkola	Ordförande	2022-05-24	
Tina Högberg	Ledamot	2019-05-15	
Fredrik Pettersson	Ledamot	2018-05-30	
Carina Eklund	Ledamot	2021-05-20	
Maria Thöyrä	Ledamot	2018-05-17	
Jenny Langseth	Ledamot	2020-06-15	
Annica Johansson	Ledamot	2018-05-30	
Patricia Hammarkvist	Ledamot	2022-05-24	2023-10-21
Johan Bortas Carlen	Ledamot	2021-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Pettersson, Marita Mikkola, Annica Johansson, Johan Bortas Carlen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Mikkola, Carina Eklund, Jenny Langseth och Annica Johansson.

Revisorer har varit: Olle Andersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Timo Lehti och Alexandra Kapsalis (samman kallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Renovering av fasader under 2023

Stamspolning genomfördes under 2023

OVK genomfördes under 2023

Rengöring av balkongerna i föreningen under 2023

Lägenhetstillsyn samt garagetillsyn utfördes under 2023

Cykelrensning utfördes under 2023
Påbörjat debitering av laddstolpar
Omläggning av lån samt öppnande av sparkonto med bra ränta
Byte av belysning

Fritidskommitten

Fritidskommitten har tyvärr fått dragit ner på antalet aktiviteter pga att det saknas engagerade boende/ medlemmar
Fritidskommitten kommer att ta en paus och förhoppningsvis kunna startas upp efter stämman med nya engagerade personer som gillar att skapa god trivsel och hitta på trevliga aktiviteter till våra medlemmar, löpande under året.

Aktiviteter under 2023

- 2 April var det påskpyssel i café 4:an och det kom 17 personer
- Den 17 maj genomfördes en cykelrensning
Samtliga cyklar märktes upp med band efter att samtliga boende informerats i god tid innan om att vi skulle genomföra en cykelrensning, både via anslag i trapphus samt via konvaljens hemsida i månadsbrevens januari-februari och maj-juni
- 4 Juni var det vår årliga städdag och vi planterade och satte ut blommor vid samtliga portar och uppe vid boulebanean
Spökig tipsrunda var inplanerad i 29 okt men fick tyvärr ställas in pga sjukdom
- 14 november hade vi Honung och ostprovning tillsammans med grannföreningen Daggkåpan.
Det var Katja Göller från Rebellhonung som höll i provningen som var väldigt uppskattad. Från konvaljen kom det 11 st och från Daggkåpan 10 st.
- 26 nov- Pynt av julkransar och utsättning av våra små julgranar.

Efter den årliga styrelseinformastionsmötet den 10 dec så hade vi tänkt att vara kvar för lite jupyssel, men vi fick stänga ner då ingen stannade kvar.

Pingisrummet bokas och används flitigt

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

Målning, Fönsterbläck / hängskivor/ trä, sockel, Entrepertier, stuprör
Målning källargolv.
Nya galler till förråd.
Målning yttertak.
Byte kulvertar mellan fastigheter.

Planerade åtgärder ska finansieras med normala månadsavgifter från boende.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 310 och under året har det tillkommit 35 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 317.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	145	133	177	194	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 642	1 709	1 686	1 709	1 734
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 757	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	199	205	182	169	171
Årsavgifter, kr/kvm	714	700	705	691	978
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	803	782	734	709	702
Nettoomsättning, tkr	13 469	13 141	12 705	12 265	12 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	412	307	-1 759	320
Soliditet, %	18	17	16	15	19

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

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

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.

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	1 321 240	0	0	1 321 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 086 229	0	0	1 086 229
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 557 671	0	1 072 690	4 630 361
S:a bundet eget kapital, kr	5 965 140	0	1 072 690	7 037 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 522	411 899	-1 072 690	-642 268
Årets resultat, kr	411 899	-411 899	330 740	330 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	430 421	0	-741 950	-311 528
S:a eget kapital, kr	6 395 561	0	330 740	6 726 302

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 892 000 kr samt ianspråktagande skett med 819 310 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	430 422
Årets resultat, kr	330 740
Reservation till underhållsfond, kr	-1 892 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	819 310
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-311 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-311 528

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	13 469 143	13 141 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	352 823	628 254
Summa Rörelseintäkter		13 821 966	13 770 028

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 699 936	-10 269 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-690 641	-1 091 385
Personalkostnader	Not 6	-252 270	-292 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 340 983	-1 325 177
Summa Rörelsekostnader		-12 983 830	-12 979 047

Rörelseresultat

838 136 **790 981**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 165	5 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 560	-384 234
Summa Finansiella poster		-507 395	-379 082

Resultat efter finansiella poster

330 740 **411 899**

Resultat före skatt

330 740 **411 899**

Årets resultat

330 740 **411 899**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	28 978 084	30 160 999
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	548 170
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 978 084	30 709 169

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**28 978 584** **30 709 669****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 909	11 417
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 374 099	6 739 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 685	712 970
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 811 692	7 463 919

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 065 264	52
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 065 264	52

Summa Omsättningstillgångar**8 876 956** **7 463 971****Summa Tillgångar****37 855 540** **38 173 640**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	2 407 469	2 407 469
Fond för yttre underhåll	4 630 361	3 557 671
Summa Bundet eget kapital	7 037 830	5 965 140

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-642 268	18 522
Årets resultat	330 740	411 899
Summa Ansamlad förlust	-311 528	430 422

Summa Eget kapital**6 726 302****6 395 562****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 850 847	24 563 281
Summa Långfristiga skulder		20 850 847	24 563 281

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 416 879	4 151 341
Leverantörsskulder		862 037	1 185 595
Skatteskulder		35 990	42 463
Övriga kortfristiga skulder		36 401	39 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 927 084	1 796 371
Summa Kortfristiga skulder		10 278 390	7 214 797

Summa Skulder**31 129 237****31 778 078****Summa Eget kapital och skulder****37 855 540****38 173 640**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 838 136 790 981

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 340 983 1 325 177

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 340 983 1 325 177

Erhållen ränta 62 165 5 152

Erlagd ränta -565 209 -365 530

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 676 075 1 755 780

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 128 845 -38 625

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -206 295 463 865

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-77 451 425 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 598 624 2 181 020

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 390 102 -548 170

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

390 102 -548 170

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -446 896 -446 896

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-446 896 -446 896

Årets kassaflöde

1 541 830 1 185 954

Likvida medel vid årets början **6 534 786 5 348 833**

Likvida medel vid årets slut **8 076 616 6 534 786**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

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	11 493 288	11 268 396
	Hyror lokaler	710 265	568 763
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 103 569	1 075 808
	Hyror övrigt	77 040	130 791
	Övriga primära intäkter	190 402	98 016
	Summa Bruttoomsättning	13 574 564	13 141 774
	Hysesbortfall	-105 421	0
	Summa	-105 421	0
	Summa Nettoomsättning	13 469 143	13 141 774

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	218 129	628 254
	Övriga sekundära intäkter	134 694	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	352 823	628 254
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 671 111	-1 903 178
	Snö och halk-bekämpning	-464 748	-412 644
	Reparationer	-484 782	-460 161
	Planerat underhåll	-819 310	-497 959
	Försäkringsskador	-960 836	-1 092 373
	EI	-504 977	-731 965
	Uppvärmning	-2 163 365	-2 009 660
	Vatten	-758 730	-696 626
	Sophämtning	-631 928	-512 719
	Fastighetsförsäkring	-398 610	-356 149
	Kabel-TV och bredband	-394 542	-379 104
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-469 781	-450 951
	Förvaltningsavtalskostnader	-925 242	-731 817
	Övriga driftkostnader	-51 975	-34 398
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 699 936	-10 269 704
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	-44 850	-23 870
	Administrationskostnader	-203 769	-817 894
	Extern revision	-34 500	-33 000
	Konsultkostnader	-205 341	0
	Medlemsavgifter	-152 725	-200 326
	Föreningsverksamhet	-47 126	-13 589
	Övriga förvaltningskostnader	-2 329	-2 706
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-690 641	-1 091 385

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-159 852	-167 857
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-27 500	-33 310
	Sociala avgifter	-55 668	-60 640
	Övriga personalkostnader	-3 250	-24 975
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-252 270	-292 782
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 281 865	-1 266 059
	Avskrivning på markanläggning	-59 118	-59 118
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 340 983	-1 325 177
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 658 335	58 658 335
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 052 000	1 052 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 215 724	1 215 724
	Årets investeringar	158 068	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	61 084 128	60 926 059
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 765 060	-29 439 884
	Årets avskrivningar	-1 340 983	-1 325 177
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-32 106 044	-30 765 060
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 978 084	30 160 999
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 400 000	156 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 059 000	3 059 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 200 000	76 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 175 000	1 175 000
	<i>Summa</i>	236 834 000	236 834 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 073 900	47 073 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	47 073 900	47 073 900

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	548 170	0
	Bidrag NVV, Investeringsmoms laddstolpar, samt omklassificering till kostnad	-390 102	548 170
	Omklassificering till byggnad	-158 068	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	548 170
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 011 353	6 534 734
	Övriga fordringar	362 746	204 797
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 374 099	6 739 531
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	429 685	712 970
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	429 685	712 970
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	3 051 367	0
	Swedbank	13 897	52
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 065 264	52

Not 14 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 Hypotek AB	4,49%	2024-02-28	3 704 445	41 860
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	6 227 557	70 368
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	4 399 916	110 692
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2025-05-23	4 748 278	119 452
Swedbank Hypotek AB	0,72%	2024-05-24	3 712 434	41 020
Swedbank Hypotek AB	3,0%	2027-05-25	5 475 096	63 504
			28 267 726	446 896

Långfristig del	20 486 831
Nästa års amortering av långfristig skuld	364 016
Lån som ska konverteras inom ett år	7 416 879
Kortfristig del	7 780 895
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	446 896
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 787 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 183 831	1 172 892
Upplupna räntekostnader	52 865	48 514
Övriga upplupna kostnader	690 388	574 965
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 927 084	1 796 371

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

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 Bostadsrättsförening Konvaljen i Tullinge, org.nr. 712800-0671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Tullinge 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARITA MIKKOLA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:14:36



JENNY LANGSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:44:09



TINA HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:34:26



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:05:30



FREDRIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:30:27



ANNICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:52:50



CARINA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:40:54



JOHAN BORTAS CARLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:16:20



OLLE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:38:17



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:02:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLLE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:34:30



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:02:43

