



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 769611-3617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:509	2006-01-01	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	p-platser	0
67	garageplatser	0
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 748
<b>Totalt 161 objekt</b>		<b>5 748</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 23 st 2 rok, 37 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderbymalm GA:30	G:A		8456 / 25105	Kvartersmark utanför huskropparna (undantagna är innergårdarna)

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2011-05-26	
Britt Ingrid Stellin	Ledamot	2023-07-03	
Monika Gunilla Hellman	Ledamot	2023-07-03	
Joakim Andersson	Ledamot	2017-06-12	2023-01-11
Thomas Österberg	Ledamot	2022-05-27	
Gunnar Larsby	Ledamot	2020-07-13	2023-03-03
Sven Mårtensson	Ledamot	2022-05-27	
Marianne Reinemar	Ledamot	2015-09-11	2023-07-03
Simon Bergsman	Ledamot	2023-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Österberg och Sven Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson och Thomas Österberg.

Revisorer har varit: Birgitta Paulsson med Caroline Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Peter Gedda och Åsa Kaissidis, valda vid föreningsstämman

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4 procent från 1 januari 2023 och med ytterligare 4 procent från 1 juli 2023.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.

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

Senast stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-27

Årsavgiften höjs med 10% 2024.

## Åtgärder utförda av HSB Bostad AB

Bostadsrättsföreningen Stora Arken tecknade ett kontrakt med HSB Bostad AB i augusti 2006 om nyproduktion av bostäder vid Arkens väg i Haninge. HSB Bostad AB är entreprenör för produktionen och har anlitat Attacus Bygg AB som underentreprenör. Kontraktet har formen av totalentreprenad.

En 5-årsbesiktning av våra hus och lägenheter ägde rum 22 - 23 februari 2012. Besiktningen utvisade att det vid besiktningstillfället fortfarande fanns ett stort antal fel och brister att åtgärda som var hänförliga till produktionen. Det är HSB Bostad AB som är verksamhetsmässigt och ekonomiskt ansvarigt för att se till att bristerna åtgärdas. Följande större brister har åtgärdats.

- Nytt tak på delar av byggnaden Arkens väg 10 – 16 under 2014
- Nytt golv av epoxi-typ i övre garaget Arkens väg 10 – 16 under 2014
- Samtliga fogar mellan betongelement är omgjorda på båda byggnadernas yttersidor 2018
- Tak och plåtkonstruktioner på tak åtgärdade vid Arkens väg 16 under 2019

Fortfarande kvarstår brister i form av läckage mellan övre och undre garaget på Arkens väg 10 – 16, trots att ny golvbeläggning lades in under 2014. Under 2023 har frågan varit föremål för korrespondens mellan Brf Stora Arken och VD för HSB Stockholm, utan att någon uppgörelse har kunnat träffas.

### Genomfört underhåll 2023

När det gäller större underhåll under 2023 som avser byggnader kan nämnas att ytterligare fyra fläktar på tak bytts ut på Arkens väg 10 - 16 till en kostnad av 165 000 kronor.

### Pågående eller framtida underhåll

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste fem åren

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
• 2024	Byggnader	Målning trapphus, takfläktar
• 2025	Byggnader	Byte maskiner tvättstuga, takfläktar
• 2026	Byggnader	OVK-besiktning, rensning ventkanaler
• 2027	Byggnader	Målning trapphus, justering aluminiumfönster
• 2028	Byggnader	Upprustning soprum, stamspolning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	219	204	271	335	282
Skuldsättning, kr/kvm	9 465	9 926	9 985	10 039	10 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 465	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	257	287	244	190	240
Årsavgifter, kr/kvm	970	915	915	915	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 197	1 016	1 008	1 006	1 033
Nettoomsättning, tkr	6 620	6 063	6 052	6 050	6 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-350	-710	191	513	-535
Soliditet, %	61	60	60	60	60

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 med i beräkningen, och i årsavgifter är IMD inte medräknat.

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. Nya 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).

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. Nya nyckeltal visas 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.

### Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar, som ej är likviditetspåverkande, samt höjda räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen har ett positivt kassaflöde över tid, se även föreningens sparande/kvm i flerårsöversikten.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader höjs föreningens avgifter med 10% 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	87 174 000	0	0	87 174 000
Underhållsfond, kr	5 076 385	0	1 780 128	6 856 514
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>92 250 385</b>	<b>0</b>	<b>1 780 128</b>	<b>94 030 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 775 426	-710 082	-1 780 128	-6 265 636
Årets resultat, kr	-710 082	710 082	-349 908	-349 908
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 485 508</b>	<b>0</b>	<b>-2 130 036</b>	<b>-6 615 544</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>87 764 877</b>	<b>0</b>	<b>-349 908</b>	<b>87 414 970</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 375 872 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 485 508
Årets resultat, kr	-349 908
Reservation till underhållsfond, kr	-2 156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	375 872
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 615 544</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 615 544</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 619 903	6 063 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	257 728	-684
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 877 631</b>	<b>6 062 543</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 139 954	-4 463 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 020	-239 106
Personalkostnader	Not 6	-229 920	-274 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 232 480	-1 251 101
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 869 373</b>	<b>-6 228 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 008 258</b>	<b>-165 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	101 553	35 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 459 720	-579 128
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 358 166</b>	<b>-544 093</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-349 908</b>	<b>-710 082</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-349 908</b>	<b>-710 082</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 908</b>	<b>-710 082</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	136 058 480	137 290 960
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>136 058 480</b>	<b>137 290 960</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**136 058 980**      **137 291 460**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		492	2 183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 084 108	4 670 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 697	228 276
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 184 297</b>	<b>4 900 669</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 184 297**      **8 900 669**

### Summa Tillgångar

**143 243 277**      **146 192 129**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 174 000	87 174 000
Fond för yttre underhåll	6 856 514	5 076 386
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>94 030 514</b>	<b>92 250 386</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 265 636	-3 775 426
Årets resultat	-349 908	-710 082
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 615 544</b>	<b>-4 485 508</b>

### Summa Eget kapital

<b>87 414 969</b>	<b>87 764 878</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 150 000	26 142 125
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 150 000</b>	<b>26 142 125</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 252 125	30 914 700
Leverantörsskulder		343 399	259 778
Skatteskulder		6 543	1 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	19 971	39 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 056 269	1 069 961
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>41 678 308</b>	<b>32 285 127</b>

### Summa Skulder

<b>55 828 308</b>	<b>58 427 252</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>143 243 277</b>	<b>146 192 130</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 008 258	-165 989
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 232 480	1 251 101
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 232 480</b>	<b>1 251 101</b>
Erhållen ränta	95 747	35 035
Erlagd ränta	-1 466 408	-486 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>870 078</b>	<b>633 896</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	135 726	148
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 444	94 892
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>198 170</b>	<b>95 040</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 068 248</b>	<b>728 936</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	143 600
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>143 600</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 654 700	-343 420
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 654 700</b>	<b>-343 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 586 452</b>	<b>529 116</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 669 785</b>	<b>8 140 669</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 083 333</b>	<b>8 669 785</b>

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 577 108	5 257 488
	Hyror garage och parkeringsplatser	521 913	513 000
	Hyror förbrukningsbaserad	468 290	258 057
	Hyror övrigt	47 223	13 269
	Övriga primära intäkter	27 269	46 313
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>6 641 803</b>	<b>6 088 127</b>
	Avgiftsbortfall	-21 900	-24 900
	<b>Summa</b>	<b>-21 900</b>	<b>-24 900</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>6 619 903</b>	<b>6 063 227</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	60 531	1 885
	Övriga sekundära intäkter	197 197	-2 569
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>257 728</b>	<b>-684</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-505 830	-508 812
	Snö och halk-bekämpning	-4 750	0
	Reparationer	-617 583	-546 253
	Planerat underhåll	-375 872	-633 251
	Försäkringsskador	-147 025	-49 192
	EI	-449 633	-838 211
	Uppvärmning	-798 720	-747 647
	Vatten	-228 666	-322 960
	Sophämtning	-215 193	-145 317
	Fastighetsförsäkring	-99 117	-90 281
	Kabel-TV och bredband	-241 739	-211 774
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 781	-151 251
	Förvaltningsavtalskostnader	-289 745	-218 536
	Övriga driftkostnader	-9 300	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 139 954</b>	<b>-4 463 485</b>
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	-31 880	-13 498
	Administrationskostnader	-25 138	-43 629
	Extern revision	-12 750	-11 375
	Konsultkostnader	0	-2 400
	Medlemsavgifter	-16 690	-16 690
	Föreningsverksamhet	-45 302	-15 957
	Övriga förvaltningskostnader	-135 259	-135 557
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-267 020</b>	<b>-239 106</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 350	-9 120
	Övriga arvoden	-174 263	-178 226
	Sociala avgifter	-38 123	-67 031
	Övriga personalkostnader	-8 184	-20 463
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-229 920</b>	<b>-274 840</b>
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	2 022	1 042
	Ränteintäkter HSB bunden placering	99 181	33 762
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	350	231
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>101 553</b>	<b>35 035</b>
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	-1 458 416	-578 273
	Övriga räntekostnader	-1 304	-855
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 459 720</b>	<b>-579 128</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 504 301	136 268 276
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 850 000	13 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	263 672	263 672
	Årets investeringar	0	236 025
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>150 617 973</b>	<b>150 617 973</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 327 013	-12 075 912
	Årets avskrivningar	-1 232 480	-1 251 101
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 559 493</b>	<b>-13 327 013</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>136 058 480</b>	<b>137 290 960</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 125 000	3 125 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>115 925 000</b>	<b>115 925 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 868 000	62 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>62 868 000</b>	<b>62 868 000</b>
Not 10	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>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 083 333	4 669 786
	Övriga fordringar	775	425
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 084 108</b>	<b>4 670 211</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 806	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 891	228 276
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>99 697</b>	<b>228 276</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,66%	2024-03-25	11 992 125	141 500
Swedbank	4,5%	2024-05-28	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2025-12-22	14 150 000	0
Swedbank	4,5%	2024-05-28	14 110 000	0
			<b>54 402 125</b>	<b>141 500</b>

Långfristig del	14 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 252 125
Kortfristig del	40 252 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	566 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,66%	2024-03-25	11 992 125	141 500
Swedbank	4,5%	2024-05-28	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2025-12-22	14 150 000	0
Swedbank	4,5%	2024-05-28	14 110 000	0
			<b>54 402 125</b>	<b>141 500</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 252 125
Kortfristig del	40 252 125

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	-800	-165
Källskatt	6 456	30 786
Övriga kortfristiga skulder	14 315	9 053
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>19 971</b>	<b>39 674</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	578 892	542 145
	Upplupna räntekostnader	139 879	146 567
	Övriga upplupna kostnader	337 498	381 249
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 056 269</b>	<b>1 069 961</b>

**Signering**

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 Stora Arken i Haninge, org.nr. 769611-3617

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge 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 Stora Arken i Haninge 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Paulsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:23:28



**SVEN MÅRTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 20:17:35



**THOMAS ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:19:38



**SIMON BERGSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:09:03



**BRITT INGRID STELLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:58:40



**MONIKA GUNILLA HELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:45:23



**BIRGITTA PAULSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:09:30



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:28:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA PAULSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:15:21



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:28:40

