

# ÅRSREDOVISNING 2023

2023.01.01 – 2023.12.31



# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

## 2024-06-05

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Stensö i Nacka (Brf Stensö) kallas till ordinarie stämma onsdagen den 05 juni 2024 med start klockan 19.00 i Älta Kulturknut.

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelse och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen - *Se Bilaga 1 "Motioner och Propositioner"*
25. Föreningsstämmans avslutande

### Bra att tänka på inför stämman

Vid stämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har bostadsrätt gemensamt har de en röst tillsammans. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Ombud får bara företräda en medlem. Den som företräder en medlem som biträde eller ombud måste antingen vara medlem själv eller vara den företräddes maka/make, registrerad partner, sambo, förälder, syskon och barn. **Kom ihåg att ta med dig legitimation!**

Välkommen!  
Styrelsen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1434 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älta 18:1	1967-01-01	1967
Älta 18:2	1967-01-01	1967

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Försäkring. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	126
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 592
135	p-platser	0
50	garageplatser	0
<b>Totalt 510 objekt</b>		<b>26 718</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 95 st 2 rok, 160 st 3 rok, 32 st 4 rok, 32 st 5 rok.

Övernattningslägenheten har varit uthyrd 62 nätter.

Under augusti 2023 invigdes fikarummet och kan bokas av alla medlemmar.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Eveland	Ordförande	2019-05-27	2023-06-12
Claes Eveland	Ledamot	2023-06-12	2023-09-10
Louize Nyström	Ordförande	2023-06-12	
Louize Nyström	Ledamot	2019-05-27	2023-06-12
Gunilla Larsson	Ledamot	2012-05-21	2023-09-21
Kaj Lindqvist	Ledamot	2012-05-21	2023-06-12
Paula Utriainen	Ledamot	2023-06-12	
Cristina Gherman	Ledamot	2022-06-09	
Johan Sjöberg	Ledamot	2023-10-08	
Cail Madrid Wahlstedt	Ledamot	2022-06-09	2023-09-21
Paul Wetzenstein Ferm	Ledamot	2024-02-07	
Ilse Sigg	Ledamot	2020-06-24	2024-01-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cristina Gherman och Louize Nyström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, fyra planeringsmöten samt ett 30-tal arbetsmöten. I september genomfördes styrelsekonferens 2023-09-08/09.

Firman tecknas två i förening av Claes Eveland, Gunilla Larsson och Kaj Lindqvist fram t o m 2023-06-12, därefter Louize Nyström, Cristina Gherman och Paula Utriainen.

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

Valberedning har varit: Björn Sundh (sammankallande), Susanne Karlsson och Sofie Mattsson, vald vid föreningsstämman.

### Arvoden

Under 2023 betalade föreningen ut arvode till ledamöter av styrelsen samt övriga förtroendevalda. Styrelsen har enligt stämmobeslut till sitt årliga förfogande 5 basbelopp (5 x 52 500 kr) för arvoden samt ytterligare 3 basbelopp (3 x 52 500 kr) för "arbeten utöver det vanliga" vilket gett totalt 420 000 kr.

För år 2023-2024 bestod styrelsen av 9 personer (fram tills 2023-09-21) varav 8 omfattades av arvode, fr.o.m. 2023-10-08 består styrelsen av 6 personer varav 5 omfattas av arvode, fr.o.m. 2024-01-22 består styrelsen av 5 personer varav 4 omfattas av arvode. Detta medför att det inte går att fastställa några definitiva summor att gälla över åren.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-08. På stämman deltog 79 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

För 2023 höjdes avgiften med 6% p g a räntesituationen och inflationen under hösten/vintern 2022.

För 2024 beslutades en höjning av månadsavgiften med 15% bl.a. av följande anledningar:

□ Flera lånedelar har förfallit eller förfaller under 2021–2024, där räntorna ökat flera gånger under 2023. Räntorna var bundna mellan 0,70% - 3,22% och bands om till i snitt 4%. Det har givetvis en stor påverkan på föreningens kostnader p.g.a. storleken på våra lån.

- Vattenfall aviserade att de höjer avgifterna för fjärrvärme med 17 % under 2024.
- Nacka Vatten och Avfall höjer sina avgifter med 23 % under 2024.
- Flera befintliga avtal med olika leverantörer är dyra och löper på under lång tid utan möjlighet till uppsägning utan straffavgifter, samtidigt om leverantörerna höjt sina avgifter.

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 i juni 2023.

Styrelsen har gjort en långsiktig plan i samarbete med en av våra samarbetspartners kring utemiljön, främst lekplatsernas utformning och funktion.

#### P-platser

Vi har gjort en översyn av befintliga avtal och sett över prissättning för både parkering och garage.

#### Besiktningar 2023

- Under mars genomfördes stadsenlig fastighetsbesiktning
- Den årliga besiktningen av föreningens lekplatser har gjorts och relevanta säkerhetsåtgärder är utförda som t.ex. flytt av sittmöbler under basketkorgar mellan hus 2 och 3, borttagning av lekredskap som inte uppfyllde säkerhetskraven
- En extra besiktning av föreningens skyddsrum genomfördes under Q1
- Hissarna besiktades av en extern partner under Q1
- Balkongbesiktning utfördes under Q1

#### Arbetsutskott (AU)

Beslut togs på konstituerande mötet 2023-06-12 att avveckla Arbetsutskottsgruppen. Från och med 2023-10-08 beslutades att istället införa planeringsmöten mellan ordinarie styrelsemöten under hösten 2023.

#### Medlemsinformation

Föreningen informerar medlemmarna via de elektroniska anslagstavlorna som är placerade i entréerna och via hemsidan [www.hsb.se/stockholm/stenso](http://www.hsb.se/stockholm/stenso). Ett informationsbrev delades ut till samtliga medlemmar 2023-12-30.

#### Trappombuden

Styrelsen och trappombuden har träffats en gång under året. Vi önskar fler intressenter till trappombudsrollen, anmäl ditt intresse till styrelsen via [info@brfstenso.se](mailto:info@brfstenso.se) eller i svarta brevlådan i porten på Oxelvägen 49.

#### Fritidskommittén

Fritidskommittén har efter stämman 2023 bemannats av: Björn Sundh (sammankallande). Kommitténs huvuduppgift är att samordna fritidsverksamheten inom föreningen vilket man gör med bravur.

#### Flaggkommittén

Flaggkommittén har efter stämman 2023 bemannats av: Lars Lindman (sammankallande).

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

Ett av våra främsta mål är att få en förbättrad ekonomi genom att hålla nere våra utgifter och kostnader under 2024. Vi fokuserar på följande områden för att nå föreningens mål:

- Tvättstugor: se över kostnads- och besparingsförslag
- Utemiljö: omförhandling av avtal
- Översyn av andrahandsuthyrning
- Parkeringsplatser och garage: omförhandling av avtal
- Rekrytering av trappombud
- Balkonger: status, planering och eventuellt arbete
- Offertinsamling och avtalsskrivning av diverse avtal
- Matavfallshantering: genomförande och uppföljning
- Soprum: kostnad/väntad besparing
- LED-belysning i trapphusen och soprum
- Underhållsplan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 414 och under året har det tillkommit 26 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 418.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	161	156	196	223	219
Skuldsättning, kr/kvm	8 471	8 521	7 823	7 100	3 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 511	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	10	10	6
Energikostnad, kr/kvm	234	254	219	181	187
Årsavgifter, kr/kvm	899	788	789	750	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	971	822	826	780	758
Nettoomsättning, tkr	25 028	22 900	22 815	21 600	21 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 157	-2 559	2 052	2 394	2 524
Soliditet, %	16	17	19	20	30

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 avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 161 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningens ekonomi baseras på alla våra intäkter och utgifter, men styrelsen behöver också se till att föreningen har medel att göra underhållsarbeten i fastigheten när det behövs; för det har vi en underhållsplan som löper under 50 år. Även externa faktorer kan påverka ekonomin, såsom höjda räntor, avgifter, skatter och världsläget i allmänhet.

I en förening kan man själv påverka utgifterna genom att dra ner på kostnader som exempelvis att minska vatten- och elförbrukningen, ta hand om de utrymmen vi har (gym, bastu, gemensamma lokaler) och sopsortera rätt.

HSB (föreningens ekonomiska förvaltare) rekommenderade senhösten 2023, baserat på föreningens nuvarande ekonomi, att höja avgiften under 2024 med 15–26 % för att få en budget i balans. Styrelsen gjorde då en stor genomgång av föreningens intäkter, utgifter och befintliga avtal (vilka vissa löper under många år utan möjlighet till uppsägning) för att hitta en hållbar väg framåt.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 805 900	0	0	2 805 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	25 117 658	0	-1 612 892	23 504 766
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 923 558</b>	<b>0</b>	<b>-1 612 892</b>	<b>26 310 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 696 006	-2 559 432	1 612 892	22 749 466
Årets resultat, kr	-2 559 432	2 559 432	-4 156 558	-4 156 558
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>21 136 574</b>	<b>0</b>	<b>-2 543 666</b>	<b>18 592 908</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 060 132</b>	<b>0</b>	<b>-4 156 558</b>	<b>44 903 574</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 253 240 kr samt ianspråktagande skett med 2 866 132 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	21 136 574
Årets resultat, kr	-4 156 558
Reservation till underhållsfond, kr	-1 253 240
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 866 132
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>18 592 908</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 592 908</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	25 028 255	22 869 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	906 340	42 935
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>25 934 595</b>	<b>22 912 201</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 857 990	-15 721 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 251 472	-1 472 538
Personalkostnader	Not 6	-440 585	-367 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 579 189	-5 546 675
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 129 237</b>	<b>-23 108 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 805 358</b>	<b>-196 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	138 087	27 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 100 003	-2 390 673
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-5 961 916</b>	<b>-2 363 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 156 558</b>	<b>-2 559 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 156 558</b>	<b>-2 559 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 156 558</b>	<b>-2 559 432</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	267 225 646	268 813 874
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	714 000	803 250
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	3 901 712
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 939 646</b>	<b>273 518 835</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**267 940 346**      **273 519 535**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 022	7 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 326 846	4 889 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 188 456	1 108 356
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>4 523 325</b>	<b>6 004 964</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 001 044	5 001 044
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>6 001 044</b>	<b>5 001 044</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		2 731	0
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 731</b>	<b>0</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**10 527 100**      **11 006 008**

### Summa Tillgångar

**278 467 446**      **284 525 543**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	2 805 900	2 805 900
Fond för yttre underhåll	23 504 766	25 117 658
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>26 310 666</b>	<b>27 923 558</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	22 749 466	23 696 006
Årets resultat	-4 156 558	-2 559 432
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>18 592 909</b>	<b>21 136 574</b>

**Summa Eget kapital****44 903 575**      **49 060 132****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	98 275 000	107 957 253
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>98 275 000</b>	<b>107 957 253</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	128 051 236	121 098 983
Leverantörsskulder		2 002 190	794 334
Skatteskulder		82 646	52 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 663 305	1 618 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 489 494	3 943 827
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>135 288 871</b>	<b>127 508 157</b>

**Summa Skulder****233 563 871**      **235 465 410****Summa Eget kapital och skulder****278 467 446**      **284 525 543**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 805 358	-196 066
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 579 189	5 546 675
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 579 189</b>	<b>5 546 675</b>
Erhållen ränta	104 643	27 307
Erlagd ränta	-6 051 654	-2 168 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 437 536</b>	<b>3 209 344</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 598	-89 137
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	780 112	1 790 446
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>751 513</b>	<b>1 701 310</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 189 050</b>	<b>4 910 653</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-19 280 426
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-19 280 426</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 730 000	18 770 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 730 000</b>	<b>18 770 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-540 950</b>	<b>4 400 227</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 854 683</b>	<b>5 454 456</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 313 732</b>	<b>9 854 683</b>

**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	20 340 872 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

**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.

<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	22 221 408	20 955 592
	Hyror lokaler	18 539	11 890
	Hyror garage och parkeringsplatser	997 200	1 003 485
	Hyror förbrukningsbaserad	1 695 427	837 412
	Hyror övrigt	83 280	77 825
	Övriga primära intäkter	182 300	143 886
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 198 154</b>	<b>23 030 090</b>
	Avgiftsbortfall	-48 600	-31 500
	Hysesbortfall	-1 275	-9 300
	Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
	<i>Summa</i>	<b>-169 899</b>	<b>-160 824</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>25 028 255</b>	<b>22 869 266</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	95 781	11 793
	Övriga sekundära intäkter	810 559	31 142
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>906 340</b>	<b>42 935</b>

I Övriga sekundära intäkter för 2023 ingår elbidrag med 757 950 kr.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 217 472	-1 303 842
	Snö och halk-bekämpning	-411 004	-298 470
	Reparationer	-2 448 502	-1 830 422
	Planerat underhåll	-2 866 132	-1 218 169
	Försäkringsskador	-244 032	-15 457
	EI	-2 132 077	-3 771 872
	Uppvärmning	-2 431 976	-2 359 771
	Vatten	-1 684 405	-1 523 544
	Sophämtning	-911 878	-979 538
	Fastighetsförsäkring	-387 840	-421 201
	Kabel-TV och bredband	-619 568	-556 590
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-520 810	-498 410
	Förvaltningsavtalskostnader	-974 796	-943 792
	Övriga driftkostnader	-7 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-16 857 990</b>	<b>-15 721 078</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-619 136	-521 527
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-103 235	-121 776
	Administrationskostnader	-154 596	-136 222
	Extern revision	-37 500	-31 250
	Konsultkostnader	-9 375	-86 113
	Medlemsavgifter	-91 200	-106 570
	Föreningsverksamhet	-72 886	-26 933
	Övriga förvaltningskostnader	-163 544	-442 147
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 251 472</b>	<b>-1 472 538</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 000	-15 000
	Övriga arvoden	-368 332	-310 900
	Löner och övriga ersättningar	-1 434	0
	Sociala avgifter	-54 819	-42 077
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-440 585</b>	<b>-367 977</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	100 621	2 457
	Ränteintäkter HSB bunden placering	36 868	24 307
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	598	543
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>138 087</b>	<b>27 307</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	-6 092 904	-2 389 073
	Övriga räntekostnader	-7 099	-1 600
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-6 100 003</b>	<b>-2 390 673</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	297 166 857	138 734 753
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	13 134 089	0
	Årets investeringar	3 901 712	171 566 193
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>328 714 692</b>	<b>324 812 981</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 999 107	-50 541 683
	Årets avskrivningar	-5 489 939	-5 457 425
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 489 046</b>	<b>-55 999 107</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>267 225 646</b>	<b>268 813 874</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	295 000 000	295 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	192 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	502 000
	<b>Summa</b>	<b>488 233 000</b>	<b>488 233 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	229 992 000	229 992 000
	Varav i eget förvar	-18 392 000	0
	<b>Summa</b>	<b>211 600 000</b>	<b>229 992 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 640 277	747 777
	Årets investeringar	0	892 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 640 277</b>	<b>1 640 277</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-837 027	-747 777
	Årets avskrivningar	-89 250	-89 250
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-926 277</b>	<b>-837 027</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>714 000</b>	<b>803 250</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 901 712	157 079 978
	Omklassificering till byggnad	-3 901 712	-153 178 266
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>3 901 712</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>700</b>	<b>700</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 309 957	4 853 639
	Övriga fordringar	16 889	35 392
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 326 846</b>	<b>4 889 031</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	33 444	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 155 012	1 108 356
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 188 456</b>	<b>1 108 356</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	5 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	1 044	1 044
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>6 001 044</b>	<b>5 001 044</b>

**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>
Nordea	3,15%	2024-08-27	13 318 714	500 000
Nordea	3,82%	2024-12-27	28 800 000	600 000
Nordea	3,85%	2025-01-27	14 475 000	300 000
Nordea	4,37%	2026-06-18	54 700 000	600 000
Nordea	4,53%	2024-09-20	49 793 983	280 000
Nordea	1,35%	2024-03-01	35 238 539	0
Nordea	1,0%	2025-01-22	30 000 000	0
			<b>226 326 236</b>	<b>2 280 000</b>

Långfristig del	98 275 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	127 151 236
Kortfristig del	128 051 236
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 280 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
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>
Nordea	3,15%	2024-08-27	13 318 714	500 000
Nordea	3,82%	2024-12-27	28 800 000	600 000
Nordea	3,85%	2025-01-27	14 475 000	300 000
Nordea	4,37%	2026-06-18	54 700 000	600 000
Nordea	4,53%	2024-09-20	49 793 983	280 000
Nordea	1,35%	2024-03-01	35 238 539	0
Nordea	1,0%	2025-01-22	30 000 000	0
			<b>226 326 236</b>	<b>2 280 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	127 151 236
Kortfristig del	128 051 236

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-40 107	-25 785
Källskatt	597	0
Inre fond	1 667 234	1 612 255
Övriga kortfristiga skulder	35 581	31 666
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 663 305</b>	<b>1 618 136</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 331 960	2 094 092
	Upplupna räntekostnader	390 042	341 693
	Övriga upplupna kostnader	767 492	1 508 042
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 489 494</b>	<b>3 943 827</b>

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 Stensö i Nacka, org.nr. 714000-1434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka 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 Bostadsrättsförening Stensö i Nacka 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 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

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Else Westberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LOUIZE NYSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:49:17



**CRISTINA GHERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:11:23



**PAULA SUSAN UTRIAINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:57:48



**JOHAN SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:56:41



**PAUL WETZENSTEIN FERM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:14:04



**ELSE WESTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:22:06



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:16:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELSE WESTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:24:24



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:16:46



## Bilaga 1

### Motioner och Propositioner

#### Motion 1: Ang. innehållet arvode för f d styrelseledamöter

Kort historik:

I september 2023 kallas hela styrelsen till ett möte av valberedningen. På detta möte uppmanas tre av ledamöterna att avgå. De som skulle avgå var Kaj Lindqvist, Cail Madrid Wahlstedt och Gunilla Larsson. Om vi vägrade att avgå skulle samtliga andra ledamöter avgå. Motiveringen till att vi skulle avgå varierade men var i vissa fall inte särskilt väl uttalade så vi ansåg inte att vi hade några skäl till att avgå. Vi var ju samtliga valda av tidigare föreningsstämma och det är ju stämman som avgör vilka som ska ingå i styrelsen. Till följd av att vi inte avgick så avgick samtliga övriga ledamöter. Det innebar att styrelsen i fortsättningen skulle bestå av tre ledamöter.

Vi kvarvarande ledamöter inser naturligtvis att det inte är möjligt att på ett riktigt sätt sköta en så stor förening som vår på bara tre personer i styrelsen. Vi gör alltså det som ankommer på en styrelse som hamnat i trångmål - vi utlyser en extra föreningsstämma. Stämman hålls i oktober 2023 och en ny styrelse väljs. Samtliga ledamöter som avgått och som satt föreningen i den här tråkiga situationen återväljs av stämman och man väljer samtidigt en ny ledamot. Bra så - föreningen behöver en fungerande styrelse.

Nu tror vi att allt är färdigt med detta - men åter blir vi tämligen överraskade av våra forna styrelsekollegor. Nu begär man att vi tre som utlyste den extra stämman ska stå för kostnaden för denna. Den kostar ca 30 000:- får vi veta och man drar av denna summa från våra inarbetade arvoden som betalas ut under november månad 2023. Vi protesterar naturligtvis mot detta men nya styrelsen framhärdar med olika konstiga fraser som t ex "*Vi anser att det tidigare väldigt generöst tilltagna arvodet inte faktiskt motsvarar....*" "*Varför ska föreningen betala för er trångsynthet genom en stämma där slutkontentan blev den samma?*"

Vad vi kunnat få fram vid olika kontakter så finns ingen rättslig grund for styrelsens beslut att innehålla dessa pengar från oss.

Vi ber därför stämman att:

Ålägga styrelsen att omedelbart utbetala de resterande beloppen av våra arvoden.

Älta 2024-02-01

Kaj Lindqvist, Cail Madrid Wahlstedt, Gunilla Larsson

#### **Styrelsens yttrande:**

*Kaj Lindqvist, Cail Madrid Wahlstedt och Gunilla Larsson ur avgående styrelse är missnöjda med arvodet från föregående år. Nuvarande styrelse anser att arvodet ska spegla arbetsinsatser utförda under året. Därav yrkar styrelsen på att motionen avslås då erlagd tid av dessa styrelsemedlemmar inte motsvarar deras krav på ytterligare arvode från föreningen.*

#### Motion 2: Ang. stängning av grovsoprummen

2023 stängde styrelsen våra grovsoprum p.g.a. "höga kostnader".

Jag tycker inte att något som påverkar medlemmarna i denna utsträckning är något som ska beslutas av en styrelse utan av oss medlemmar.

Jag skulle önska att vi på stämman röstar om att vi ska återöppna grovsoprummen och El soprummet med öppettiderna 7-21 i alla hus. Jag föreslår även att vi gör det så att det behövs ett stämmobeslut för att stänga dom igen. (Annars kommer bara styrelsen stänga dom direkt)

2024-02-28

Cail Madrid Wahlstedt



**Styrelsens yttrande:**

*Cail Madrid Wahlstedt från den tidigare styrelsen är missnöjd med att nuvarande styrelse stängt grovsoprum i föreningen. Grovsoprum är ett förlegat och dyrt sätt att hantera sopor på och hör inte hemma i dagens hållbarhetssamhälle som föreningen nu strävar efter och får vara med och bidra till.*

*Stämman har beslutat att ge fullmakt till styrelsen vid ordinarie stämma varje år om att sköta driften av föreningen, att ändra i den ordningen för att någon/några få tycker att det är jobbigt att åka till återvinningscentralen ter sig olämpligt då det motsatta är krångligt och dyrt att genomföra i praktiken.*

*Beslutet bör ligga hos styrelsen att säga upp eller återta hela driften, där soprummen ingår, varför styrelsen anser att motionen ska avslås.*

**Motion 3: Ang. styrelsekonferens**

Varje år åker styrelsen på en konferens som kostar oss boende mellan 10-30 tusen beroende på hur många som sitter i styrelsen och vilket hotell som väljs. Jag tycker att vi på nästa stämma röstar om att skriva in följande i stadgarna.

"En styrelsekonferens ska hållas på plats i våra egna lokaler utan kostnad för medlemmarna varje år. Minst 10 timmar över 2 dagar och inom 3 månader efter stämman."

Att styrelsen på vår bekostnad åker till fina hotell och utför samma arbete som skulle kunna utföras på plats tycker jag vi måste sätta stopp för nu när det ska sparas och höjas avgifter.

2024-02-28

Cail Madrid Wahlstedt

**Styrelsens yttrande:**

*Cail Madrid Wahlstedt från den tidigare styrelsen är missnöjd med hur nuvarande styrelse åker iväg på konferens.*

*Varje år vid ordinarie föreningsstämma beslutas det om arvode och bör även beslutas om julbord och konferens. Stämman har vid varje tillfälle rätten att frånta blivande styrelse både konferens och julbord.*

*Styrelsen anser att motionen ska avslås, detta pga att frågan redan ställs varje år på ordinarie föreningsstämma.*

**Propositioner**

HSBs normalstadgar 2023 är den senaste versionen av stadgar för medlemsföreningar publicerad senast den 2024-05-22.

# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**