



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trångsund i Trångsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trångsund i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 712800-0606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Drottningen 1	1960-01-01	1961
Kungen 1	1960-01-01	1961
Kungen 2	1960-01-01	1961
Tornet 1	1960-01-01	1961
Tornet 2	1960-01-01	1961

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	326
303	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18434
82	garageplatser	0
108	p-platser	0
Totalt 500 objekt		18760

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 156 st 2 rok, 102 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kjell Hågbäck	Ordförande	2019-05-21
Staffan Brunborg	Ledamot	2019-10-28
Ann-Catrin Lindblom	Ledamot	2016-05-27
Marie Magnusson	Ledamot	2016-02-10
Inga-Lill Ya Karlsson	Ledamot	2021-06-10
Magnus Haneryd	Ledamot	2019-05-21
Mikael Löfgren	Ledamot	2019-05-21
Michael Hansson	Ledamot	2016-02-10
Sofia Mill	Ledamot	2023-06-22
Henrietta Olestad	Ledamot	2016-02-10
Nicklas Åström	Ledamot	2022-05-31
Daniel Nilsson	Suppleant	2019-10-28
Karoline Olea Le Fort	Suppleant	2023-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Mill, Karoline Olea Le Forte, Daniel Nilsson, Kjell Hågbäck, Anki Lindblom, Michael Hansson och Henrietta Olestad.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Brunborg, Kjell Hågbäck, Mikael Löfgren och Henrietta Olestad.

Revisorer har varit: Lars Widerberg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Tommy Åkerlund (sammankallande), Roger Nilsson samt Jessica Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Sedan 2010 har föreningen gjort följande större åtgärder genomförts:

- Entreprenad avseende, byte av samtliga elcentraler samt installation av 35 laddplatser för laddbara fordon.. Projektet avslutades 2023.
- Nytt tak till höghus vid Tornslingan 33. Projektet avslutades 2023.
- Implementering av en Grön utvecklingsplan över 5 år. En vidareutveckling av föreningens gröna ytor. Påbörjades under verksamhetsåret 2023. Nästa steg tas under våren 2024
- Byte av samtliga varmvattenmätare (2022)
- Byte av låssystem (2022)
- Entreprenad avseende yttre underhåll, föreningen har bytt ut samtliga fönster och fönsterdörrar. Föreningen har även bytt ut samtliga balkonger samt bytt fasader på höghusen. Balkonger i låghus Tornslingan 8-32 har renoverats. Entreprenaden påbörjades 2020 och avslutades 2022. (2020)
- Entreprenad avseende värme med byte av samtliga radiatorer i låghus, påbörjades 2020 och avslutades 2021. (2020)
- Demontering och bortforsling av en gammal oljetank från 1960 talet (2020)
- Förstudier samt upphandling av entreprenad för yttre underhåll och värme. (2019 - 2020)
- Fortsatt arbete med att utöka passersystem samt påbörja utbyte av aktuellt låssystem. (2018)
- Byte av samtliga bänkar utomhus till underhållsfria sådana tillverkade i komposit (2018)
- Byte av ett flertal asbestbeklädda ståldörrar. (2018)
- Kompletterande renovering av samtliga hissar i höghusen. (2017)
- Slipat och polerat samtliga marmorytor i fastigheternas trapphus. (2017)
- Större underhåll av föreningens gym med nya maskiner och service. (2017)
- Totalrenovering av stora lekparken med nya redskap och ny bollplan (2017)
- Mindre renovering av den lilla lekparken. (2017)
- Bytt viss allmänbelysning till energi- och miljösparande LED. (2017)
- Installation av elektroniskt passér- och bokningssystem (2016-2017)
- Anlagt ny tvättstuga, nummer 6, vid Tornslingan 26 (2016)
- Anlagt avfallstationer med matavfallsortering (2016)
- Renoverat bastun, föreningslokalen och gym (2015)
- Ny Undercentral med ny styr (2015)
- Ny traktor till föreningens fastighetsskötare (2015)
- Nollställt och gjort nyetableringar i trädgården (2014-2015)
- Utomhusbelysning; energisnålare LED-armatur, förtätning av stolpar (2014)
- LED-armatur med närvarodetektorer i låghusens trapphus och källargångar (2014)
- Fasadrenovering av Hästbacken 2 (2014)
- Ny parkering för 16 bilar inkl 2 elbilplatser samt 4 MC-platser (2014)
- Nya garageportar med automatiska öppnare (2013)
- Renoverat taken på både låg- och höghus (2012-2013)
- Tilläggsisolering av Tornslingan 8-32 (2013)
- Stambyte inkl badrumsrenovering (2010-2012)

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

- Underhållsplan, föreningen går nu efter en intensiv period med mycket underhåll och investeringar in i en lugnare fas, de närmaste 5 åren. (2023). 2024 planeras rensning av imkanaler som största åtgärd.
- Styrelsen arbetar just nu med att kalibrera och uppdatera den 50 åriga underhållsplanen. Vi ser samtidigt över ekonomi och större avtal för att hitta en optimal balans i den totala ekonomin. Det finns tydliga målsättningar för nyckeltalen, sparande/kvadratmeter samt amortering i %.
- I januari 2024 har föreningen löst ett lån på motsvarande 1 985 000 SEK. Detta innebär en amortering på cirka 2,6% under 2024, med fortsatt planerad amortering under året.

- Föreningen utreder just nu behov av att underhålla dränering av låghus vid Tornslingan 40 - 50. Planerad tidpunkt för genomförande är antingen 2025 eller 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 380 och under året har det tillkommit 28 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	144	145	214	265
Skuldsättning, kr/kvm	7 776	7 668	7 351	7 453	4 220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 913	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	5
Energikostnad, kr/kvm	224	191	219	212	202
Årsavgifter, kr/kvm	794	763	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	880	1 067	868	886
Nettoomsättning, tkr	17 702	16 515	20 001	16 268	16 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 066	-2 280	-2 016	1 263	2 437
Soliditet, %	9	9	11	11	18

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

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 stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 198 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 350 350	0	0	1 350 350
Upplåtelseavgifter, kr	786 650	0	0	786 650
Underhållsfond, kr	6 909 870	0	2 399 647	9 309 518
S:a bundet eget kapital, kr	9 046 870	0	2 399 647	11 446 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 818 912	-2 279 670	-2 399 647	4 139 594
Årets resultat, kr	-2 279 670	2 279 670	-1 065 606	-1 065 606
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 539 242	0	-3 465 253	3 073 988
S:a eget kapital, kr	15 586 112	0	-1 065 606	14 520 506

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 132 000 kr samt ianspråktagande skatt med 732 353 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	6 539 241
Årets resultat, kr	-1 065 606
Reservation till underhållsfond, kr	-3 132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	732 353
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 073 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 073 988

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 701 586	16 425 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	489 903	89 853
Summa Rörelseintäkter		18 191 489	16 515 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 952 477	-12 304 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 431	-749 332
Personalkostnader	Not 6	-566 983	-596 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 793 961	-3 566 292
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-256 609	-28 760
Summa Rörelsekostnader		-17 115 460	-17 245 370
Rörelseresultat		1 076 029	-729 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 400	10 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 154 035	-1 560 686
Summa Finansiella poster		-2 141 635	-1 549 908
Resultat efter finansiella poster		-1 065 606	-2 279 670
Resultat före skatt		-1 065 606	-2 279 670
Årets resultat		-1 065 606	-2 279 670

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	160 100 387	150 323 191
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	107 250	9 278 862
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		160 207 637	159 602 053

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar**160 208 137** **159 602 553****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		559 518	469 448
Övriga kortfristiga fordringar		6 338 131	6 977 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	744 240	720 542
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 641 889	8 167 798

Kassa och bank

Kassa och bank		1 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 000	0

Summa Omsättningstillgångar**7 642 889** **8 167 798****Summa Tillgångar****167 851 026** **167 770 351**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 137 000	2 137 000
Fond för yttre underhåll	9 309 518	6 909 870
Summa Bundet eget kapital	11 446 518	9 046 870

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 139 594	8 818 912
Årets resultat	-1 065 606	-2 279 670
Summa Fritt eget kapital	3 073 988	6 539 241

Summa Eget kapital

14 520 506	15 586 112
-------------------	-------------------

Skulder

Obeskattade reserver

Överavskrivningar	Not 13	2 470 000	2 470 000
Summa Obeskattade reserver		2 470 000	2 470 000

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	101 337 585	122 032 911
Summa Långfristiga skulder		101 337 585	122 032 911

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 532 826	21 810 976
Leverantörsskulder		1 472 026	2 658 272
Skatteskulder		65 069	47 027
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	801 052	814 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 651 962	2 350 967
Summa Kortfristiga skulder		49 522 935	27 681 327

Summa Skulder

153 330 520	152 184 238
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

167 851 026	167 770 350
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 076 029 -729 762

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 793 961 3 566 292

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 793 961 3 566 292

Erhållen ränta 12 400 10 778

Erlagd ränta -2 104 342 -1 518 693

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 778 048 1 328 615

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -209 533 600 212

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -929 935 -1 694 922

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 139 468 -1 094 710

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 638 580 233 905

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 399 545 -12 077 252

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 399 545 -12 077 252

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 026 524 6 110 324

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 026 524 6 110 324

Årets kassaflöde

-734 442 -5 733 023

Likvida medel vid årets början

6 416 091 12 149 115

Likvida medel vid årets slut

5 681 650 6 416 091

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.

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-25 470	-30 158
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-111 414	-119 176
	Administrationskostnader	-123 038	-97 397
	Extern revision	-25 500	-25 625
	Konsultkostnader	-25 256	-61 901
	Medlemsavgifter	-170 075	-152 410
	Föreningsverksamhet	-63 879	-252 566
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-10 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-545 431	-749 332
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-297 672	-263 400
	Revisionsarvode	-16 000	-11 000
	Övriga arvoden	-129 075	-158 585
	Sociala avgifter	-111 405	-117 671
	Övriga personalkostnader	-12 830	-45 729
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-566 983	-596 384
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 634 044	-3 448 889
	Avskrivning på markanläggning	-158 776	-100 036
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 140	-17 367
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 793 961	-3 566 292
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Kostnad utrangering av anläggningstillgång	-256 609	-28 760
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-256 609	-28 760

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 285 022	184 453 872
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 110 200	1 110 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 699 437	4 699 437
	Årets investeringar	13 827 766	2 867 151
	Årets försäljningar/utrangeringar	-256 608	-36 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	206 665 817	193 094 660
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 771 468	-39 229 783
	Årets avskrivningar	-3 793 961	-3 548 925
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	7 240
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 565 429	-42 771 468
	Utgående redovisat värde	160 100 388	150 323 192
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 854 000	3 854 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 400 000	80 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	418 000	418 000
	Summa	269 672 000	269 672 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	147 500 000	140 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	147 500 000	140 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 278 862	40 000
	Årets investeringar	13 827 766	9 238 862
	Omklassificering till byggnad	-22 999 378	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	107 250	9 278 862
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	744 240	720 542
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	744 240	720 542

Not 13	Överavskrivningar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Överavskrivningar

Överavskrivningar	2 470 000	2 470 000
<i>Summa Överavskrivningar</i>	2 470 000	2 470 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2024-06-17	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,56%	2024-05-08	1 990 000	20 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-03-19	1 985 000	20 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	11 862 500	130 000
Stadshypotek AB	1,5%	2027-03-01	8 825 000	100 000
Stadshypotek AB	1,5%	2027-03-01	10 212 291	253 724
Stadshypotek AB	1,12%	2026-12-30	11 125 750	122 600
Stadshypotek AB	1,12%	2026-12-30	9 408 000	235 200
Stadshypotek AB	0,75%	2026-06-01	11 454 620	241 152
Stadshypotek AB	0,55%	2025-03-01	11 172 250	245 800
Stadshypotek AB	0,98%	2024-09-01	30 960 000	320 000
Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	28 875 000	300 000
			145 870 411	1 988 476

Långfristig del	101 306 935
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 628 476
Lån som ska konverteras inom ett år	42 935 000
Kortfristig del	44 563 476
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 988 476
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 953 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	1 950	2 950
Inre fond	789 246	805 670
Övriga kortfristiga skulder	9 856	5 466
<i>Summa Övriga skulder</i>	801 052	814 086

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 529 566	1 427 607
	Upplupna räntekostnader	193 444	143 751
	Övriga upplupna kostnader	928 952	779 609
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 651 962	2 350 967

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Trångsund i Trångsund, org.nr. 712800-0606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trångsund i Trångsund 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 Trångsund i Trångsund 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Widerberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL HÅGBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:43:33



ANN-CATRIN LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 18:44:59



INGA-LILL YA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 23:18:16



MAGNUS HANERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 14:22:21



MARIE MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:52:40



HENRIETTA OLESTAD SEGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 22:17:42



MICHAEL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:26:03



STAFFAN BRUNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:41:01



MIKAEL LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:56:00



SOFIA MILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:57:54



NICKLAS ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:41:51



LARS WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:34:18



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:18:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS WIDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:37:05



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:18:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.