



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Konjaksskutan i Haninge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konjaksskutan i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 769614-3267 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:505	2013-01-01	2011 och 2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	garageplatser	0
3	lokaler (hyresrätt)	286
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5642
37	p-platser	0
Totalt 170 objekt		5928

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 37 st 2 rok, 20 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderbymalm GA:30	G:A		8370 / 25105	Kvartersmark utanför huskropparna(undantagna är innergårdarna)

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulrika Thorsell	Ordförande	2015-05-05
Stefan Hedenstedt	Ledamot	2017-05-08
Mikael Thorsell	Ledamot	2016-06-09
Britt-Mari Laine	Ledamot	2021-06-22
Catarina Svensson	Ledamot	2022-06-17
Stephanie Feretti	Ledamot	2020-06-11
André Leckremo	Ledamot	2019-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika Thorsell och Catarina Svensson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Hedenstedt, Britt-Mari Laine, Ulrika Thorsell och Stephanie Feretti.

Revisorer har varit: Rose-Marie Söderlund, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lena Hedenstedt (sammankallande) och Sandra Granberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-29.

Under 2022 har inga större händelser genomförts. Vi har genomfört en energi genomgång och förslag till förbättringar har tagits fram.

Genomgång av våra markytor har genomförts och nyplanteringar har utförts.

Besiktning och uppföljning av de fasadsprickor vi har, har utförts under året. Eventuella åtgärder kommer under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019-2020	Nya pergolas, gårdsbelysning med flaggstänger
2019-2020	Nytt låssystem på entréportar, källare och garage

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

Årtal	Ändamål
2023	Servicearbete och energibesparande åtgärder i vår undercentral genomförs Q1 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	134	209	264	294	329
Skuldsättning, kr/kvm	7 990	8 167	8 416	8 677	9 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 395	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	259	175	164	153	151
Årsavgifter, kr/kvm	720	720	713	713	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	904	888	884	963
Nettoomsättning, tkr	5 735	5 729	5 633	5 615	5 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 191	-339	74	204	436
Soliditet, %	73	73	73	72	71

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: 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.

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.

Uppllysning vid 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 134 kr/m². Föreningens skuldsättning uppgår till 7 990 kr/kvm.

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 7 %.

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	135 195 000	0	0	135 195 000
Underhållsfond, kr	8 686 738	0	2 577 954	11 264 692
S:a bundet eget kapital, kr	143 881 738	0	2 577 954	146 459 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 265 505	-338 790	-2 577 954	-12 182 250
Årets resultat, kr	-338 790	338 790	-1 190 539	-1 190 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 604 295	0	-3 768 493	-13 372 789
S:a eget kapital, kr	134 277 443	0	-1 190 539	133 086 903

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 076 000 kr samt ianspråktagande skett med 498 046 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	-9 604 296
Årets resultat, kr	-1 190 539
Reservation till underhållsfond, kr	-3 076 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	498 046
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 372 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 372 789
------------------------------------	--------------------

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	5 735 147	5 719 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	283 762	9 801
Summa Rörelseintäkter		6 018 909	5 729 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 140 028	-3 718 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 596	-290 216
Personalkostnader	Not 6	-229 284	-197 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 489 323	-1 489 323
Summa Rörelsekostnader		-6 096 230	-5 695 608
Rörelseresultat		-77 320	33 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 854	5 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 128 073	-377 753
Summa Finansiella poster		-1 113 219	-372 485
Resultat efter finansiella poster		-1 190 539	-338 790
Resultat före skatt		-1 190 539	-338 790
Årets resultat		-1 190 539	-338 790

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 179 700 339 181 189 661

Summa Materiella anläggningstillgångar

179 700 339 181 189 661

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

179 700 839 181 190 161

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 768 3 871

Aktuell skattefordran

29 804 29 804

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 424 864 1 680 204

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 179 332 312 084

Summa Kortfristiga fordringar

1 647 768 2 025 962

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 600 000 600 000

Summa Kortfristiga placeringar

600 000 600 000

Summa Omsättningstillgångar

2 247 768 2 625 962

Summa Tillgångar

181 948 606 183 816 124

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	135 195 000	135 195 000
Fond för yttre underhåll	11 264 692	8 686 738
Summa Bundet eget kapital	146 459 692	143 881 738

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 182 250	-9 265 505
Årets resultat	-1 190 539	-338 790
Summa Ansamlad förlust	-13 372 789	-9 604 296

Summa Eget kapital**133 086 903 134 277 442**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 212 500	17 100 000
Summa Långfristiga skulder		29 212 500	17 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 150 000	31 312 500
Leverantörsskulder		315 022	206 961
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	78 035	53 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 106 146	865 716
Summa Kortfristiga skulder		19 649 203	32 438 681

Summa Skulder**48 861 703 49 538 681****Summa Eget kapital och skulder****181 948 606 183 816 124**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 320	33 695
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 489 323	1 489 323
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 489 323	1 489 323
Erhållen ränta	10 754	5 268
Erlagd ränta	-1 031 097	-334 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	391 660	1 193 428
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	125 762	-38 769
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	276 046	-11 189
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	401 808	-49 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	793 467	1 143 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 050 000	-1 475 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-1 475 000
Årets kassaflöde	-256 533	-331 530
Likvida medel vid årets början	2 251 728	2 583 258
Likvida medel vid årets slut	1 995 195	2 251 728

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga 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 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 063 584	4 063 584
	Hyror lokaler	573 252	517 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	534 760	537 480
	IMD el och vatten	358 628	373 439
	Bredband	207 624	207 624
	Övriga primära intäkter	32 199	35 967
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 770 047	5 735 222
	Avgiftsbortfall	-34 900	-15 721
	<i>Summa</i>	-34 900	-15 721
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 735 147	5 719 501
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	280 562	0
	Övriga sekundära intäkter	3 200	9 801
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	283 762	9 801
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-617 708	-479 044
	Snö och halk-bekämpning	-167 853	-144 287
	Reparationer	-440 524	-599 107
	Planerat underhåll	-498 046	-88 228
	Försäkringsskador	-3 956	-152 712
	El	-699 362	-670 013
	Uppvärmning	-513 419	-449 961
	Vatten	-322 645	-288 007
	Sophämtning	-158 071	-117 856
	Fastighetsförsäkring	-88 295	-76 778
	Kabel-TV och bredband	-221 909	-212 284
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 830	-65 830
	Förvaltningsavtalskostnader	-325 320	-370 185
	Övriga driftkostnader	-17 088	-4 275
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 140 028	-3 718 567

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	-118 216	-53 765
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 711	-4 052
	Administrationskostnader	-23 798	-20 163
	Extern revision	-13 625	-12 875
	Konsultkostnader	0	-33 475
	Medlemsavgifter	-17 020	-23 270
	Föreningsverksamhet	-21 075	-18 200
	Övriga förvaltningskostnader	-36 150	-124 416
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 596	-290 216
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-174 897	-145 000
	Sociala avgifter	-48 387	-46 502
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-229 284	-197 502
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	559	730
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 993	4 070
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 302	468
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 854	5 268
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 122 619	-377 219
	Övriga räntekostnader	-5 454	-534
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 128 073	-377 753

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 463 408	179 463 408
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 285 592	15 285 592
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	194 749 000	194 749 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 559 339	-12 070 016
	Årets avskrivningar	-1 489 323	-1 489 323
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 048 661	-13 559 339
	Utgående redovisat värde	179 700 339	181 189 661
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	583 000	583 000
	Summa	129 983 000	129 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 825 000	59 825 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	59 825 000	59 825 000
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 395 195	1 651 728
	Övriga fordringar	29 669	28 476
	Summa Övriga fordringar	1 424 864	1 680 204
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 100	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 232	312 084
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 332	312 084

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	600 000	600 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,53%	2024-02-21	17 100 000	0
Swedbank	3,31%	2026-01-23	16 600 000	0
Swedbank	3,65%	2025-01-24	13 662 500	1 050 000
			47 362 500	1 050 000

Långfristig del	29 212 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 100 000
Kortfristig del	18 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 050 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,53%	2024-02-21	17 100 000	0
Swedbank	3,31%	2026-01-23	16 600 000	0
Swedbank	3,65%	2025-01-24	13 662 500	1 050 000
			47 362 500	1 050 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 100 000
Kortfristig del	18 150 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	15 854	15 854
Momsskuld	25 419	5 964
Övriga kortfristiga skulder	36 762	31 687
Summa Övriga skulder	78 035	53 505

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	480 641	423 266
	Upplupna räntekostnader	188 963	91 987
	Övriga upplupna kostnader	436 542	350 463
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 106 146	865 716

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Konjaksskutan i Haninge, org.nr. 769614-3267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Konjaksskutan i Haninge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Konjaksskutan i Haninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rose-Marie Söderlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ULRIKA THORSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 14:33:09



MIKAEL THORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:56:12



ANDRÉ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:05:59



BRITT-MARI LAINE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:51:14



CATARINA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:31:26



STEFAN HEDENSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 14:56:33



ROSE-MARIE SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 22:10:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-15 kl. 10:58:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROSE-MARIE SÖDERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 22:11:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-15 kl. 10:58:33



HSB – där möjligheterna bor