

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Backen i Västerhaninge

Org nr 712400-2283

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Föreningens 57:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Backen i Västerhaninge, med säte i Haninge kommun organisationsnummer 712400-2283, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1967 – 1968 på fastigheten Ribby 2:96 i Haninge kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gränsvägen 24 – 34 i Västerhaninge. Värdeår är 1968.

I föreningens fastigheter finns:

Rum och kök	Antal	Yta kvadratmeter
1	1	36
2	19	1216
3	38	3117
Summa lägenheter	58	4369

Lokaler hyresrätt	3	253
Garage	9	
Motorvärmplatser	16	
Rullatorgarage	5	

Därutöver finns ett antal fria parkeringsplatser där principen "först till kvarn" gäller.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret under 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 813 kr/kvadratmeter efter styrelsens beslut att höja avgifterna 2,00 % för 2023. Vid upprättandet av budgeten för 2024 diskuterades kommande räntehöjningar samt tendensen med stigande inflation. Med hänsyn till dessa faktorer beslöt styrelsen att höja årsavgifterna för 2024 med 3,00 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder utöver det löpande underhållet.

Tyvärr drabbades föreningen av en vattenskada vid årsskiftet 2022/2023, vilket innebar omfattande arbete för att hitta orsaken till skadan samt åtgärda den. Arbetet pågick hela första halvåret och vissa återställningsarbeten i den drabbade lägenheten fortsatte under hösten.

Under hösten 2022 genomfördes en rengöring/rensning och inspektion av samtliga ventilationskanaler i kök och badrum i alla lägenheter och lokaler. Detta följdes upp med att åtgärda alla anmärkningar, som framkommit under inspektionen, under vintern 2023. Avslutningsvis så genomfördes en lagstadgad så kallad OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

En upphandling av omläggning av ytskikten på föreningens tak har påbörjats under mars 2024 och anbudsunderlag har skickats ut till ett antal entreprenadföretag.

En ny städfirma, Optimal Trappstädning, har anlitats från och med april 2023.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023 - 2025	Tak och fläktar/ventilation.	Omläggning av takbeläggning och översyn fläktar/ventilation.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Badrum och kök.	Stambyten samt helrenovering av badrummen.
2010	Lägenheter och lokaler.	Byte av samtliga radiator-ventiler.
2014	Undercentral.	Byte av undercentralen.
2015	Lekplats.	Utbyte av samtliga lekredskap, sittplatser och staket.
2016-2017	Dag- och spillvattenledningar samt dränering.	Byte av samtliga dag- och spillvattenledningar samt ny dränering runt husen. I samband med detta asfalterades samtliga gångstråk och parkeringar.
2017	Tvättstugor.	Byte av samtliga tvättmaskiner.
2017	Rökluckor i trapphusen.	Utbyte till en elektromagnetisk teknik.
2018	Ny torktumlare i A-husets tvättstuga.	Torktummlaren i A-huset byttes ut mot ny.
2018	Nya motorvärmarruttag.	Då det inte längre fanns reservdelar till motorvärmarruttagen byttes dessa ut mot moderna motorvärmarruttag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2023 i föreningslokalen "Puben". Totalt deltog 16 medlemmar på stämman.

Styrelse

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Vald tom år	Befattning
------	-------------	------------

W

Carl-Olof Westling	2024	Ordförande
Olof Björk	2025	vice ordförande
Karl-Erik Sund	2025	Sekreterare
Anna-Lena Bladh	2024	Studieorganisatör
Marie Wahlén		utsedd av HSB
		Stockholm
Linn Sällebrant Gosteli	2024	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Carl-Olof Westling och Anna-Lena Bladh samt suppleanten Linn Sällebrant Gosteli.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter informella kontakter i den löpande verksamheten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Carl-Olof Westling, Olof Björk, Karl-Erik Sund och Anna-Lena Bladh två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Hans Holmström samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mona Rud, sammankallande, och Cecilia Björk.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till eller ianspråktagande av underhållsfonden.

Fastigheten besiktigas löpande under året och många upptäckta brister åtgärdas av föreningens medlemmar alternativt beställs jobb från HSB eller extern leverantör.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets slut hade föreningen 77 (77) medlemmar. Under året har tre (sex) lägenhetsöverlåtelse genomförts.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	622 700	0	0	622 700
Underhållsfond, kr	7 160 824	0	-76 188	7 084 636
S:a bundet eget kapital, kr	7 783 524	0	-76 188	7 707 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	735 989	517 451	76 188	1 329 627
Årets resultat, kr	517 451	-517 451	-270 766	-270 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 253 440	0	-194 578	1 058 861
S:a eget kapital, kr	9 036 964	0	-270 766	8 766 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt lanspråktagande skett med 149 188 kr

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 253 439
Årets resultat	- 270 766
Reservering till underhållsfond	-73 000
lanspråktagande av underhållsfond	149 188
Summa till stämmans förfogande	1 058 861

Stämman har att ta ställning till

Balansera i ny räkning	1 058 861
------------------------	-----------

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån. 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 3%.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	94	254	307	290	269
Skuldsättning, kr/kvm	3 654	3 734	3 834	3 924	4 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 854	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	197	173	158	155	164
Årsavgifter, kr/kvm	813	797	777	777	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	770	753	753	754
Nettoomsättning, tkr	3 623	3 561	3 479	3 483	3 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	517	865	654	690
Soliditet, %	33	33	32	29	27

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).

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

W

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. W

RESULTATRÄKNING

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2	3 623 247	3 559 482
-------	-----------	-----------

Övriga rörelseintäkter

Not 3	26 259	1 200
-------	--------	-------

Summa Rörelseintäkter

3 649 506	3 560 682
-----------	-----------

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4	-2 620 575	-2 001 428
-------	------------	------------

Övriga externa kostnader

Not 5	-79 863	-113 664
-------	---------	----------

Personalkostnader

Not 6	-74 837	-61 798
-------	---------	---------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-553 235	-553 235
----------	----------

Summa Rörelsekostnader

-3 328 511	-2 730 124
------------	------------

Rörelseresultat

320 995	830 558
---------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 7	3 387	3 216
-------	-------	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8	-595 148	-316 324
-------	----------	----------

Summa Finansiella poster

-591 761	-313 108
----------	----------

Resultat efter finansiella poster

-270 766	517 451
----------	---------

Resultat före skatt

-270 766	517 451
----------	---------

Årets resultat

-270 766	517 451
----------	---------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 19 896 150 20 449 384

Summa Materiella anläggningstillgångar

19 896 150 20 449 384

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

19 896 650 20 449 884

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-200 -5 647

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 6 492 106 6 552 657

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 57 772 140 125

Summa Kortfristiga fordringar

6 549 678 6 687 135

Summa Omsättningstillgångar

6 549 678 6 687 135

Summa Tillgångar

26 446 327 27 137 019

W

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	622 700	622 700
Fond för yttre underhåll	7 084 636	7 160 824
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 707 336	7 783 524

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 329 627	735 989
Årets resultat	-270 766	517 451
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 058 862	1 253 439

Summa Eget kapital

8 766 198 9 036 963

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 848 300	11 112 050
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 848 300	11 112 050

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 988 804	6 161 166
Leverantörsskulder		238 148	99 092
Skatteskulder		7 432	9 014
Övriga kortfristiga skulder		227 886	214 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	369 560	503 764
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 831 830	6 988 006

Summa Skulder

17 680 130 18 100 056

Summa Eget kapital och skulder

26 446 327 27 137 019 ^w

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	320 995	830 558
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	553 235	553 235
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	3 387	3 216
Erlagd ränta	-595 265	-321 100

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	82 785	5 426
--	--------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 303	48 444
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	99 088	53 870
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-436 112	-447 975
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 112	-447 975
---	----------	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	6 544 963	5 873 158
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	6 490 291	6 544 963
------------------------------	-----------	-----------

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	3 461 674 kr
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 långgodhavande 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	3 550 020	3 480 420
	Hyror lokaler	43 260	43 260
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 400	89 400
	Hyror övrigt	6 840	6 840
	Övriga primära intäkter	5 470	11 823
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 694 990	3 631 743
	Avgiftsbortfall	-13 500	-8 800
	Hysesbortfall	-44 286	-49 504
	Avsatt till inre fond	-13 957	-13 957
	<i>Summa</i>	-71 743	-72 261
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 623 247	3 559 482
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 259	1 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 259	1 200
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-419 474	-389 193
	Snö och halk-bekämpning	-62 575	-28 151
	Reparationer	-121 908	-151 781
	Planerat underhåll	-149 188	-102 794
	Försäkringsskador	-464 713	-43 675
	El	-118 606	-111 193
	Uppvärmning	-556 619	-484 395
	Vatten	-233 693	-202 735
	Sophämtning	-108 438	-90 880
	Fastighetsförsäkring	-45 593	-42 327
	Kabel-TV och bredband	-32 958	-32 880
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 612	-97 552
	Förvaltningsavtalskostnader	-205 198	-223 872
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 620 575	-2 001 428

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 917	-10 925
	Administrationskostnader	-7 549	-21 234
	Extern revision	-3 250	-12 125
	Konsultkostnader	-29 305	0
	Medlemsavgifter	-14 380	-14 380
	Föreningsverksamhet	-4 284	-36 024
	Övriga förvaltningskostnader	-9 178	-18 976
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 863	-113 664
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 400	-33 600
	Revisionsarvode	-2 400	-2 200
	Övriga arvoden	-12 700	-15 100
	Sociala avgifter	-13 337	-10 898
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 837	-61 798
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	3 217	3 087
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	170	129
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 387	3 216
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	-595 048	-315 824
	Övriga räntekostnader	-100	-500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-595 148	-316 324 ✓

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 554 660	30 554 660
	Ingående anskaffningsvärde mark	318 143	318 143
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 872 803	30 872 803
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 423 419	-9 870 184
	Årets avskrivningar	-553 235	-553 235
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 976 653	-10 423 419
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 896 150	20 449 384
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	513 000	513 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	432 000	432 000
	<i>Summa</i>	54 145 000	54 145 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 472 400	20 472 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	20 472 400	20 472 400
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 490 291	6 544 963
	Övriga fordringar	1 815	7 694
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 492 106	6 552 657
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 772	140 125
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	57 772	140 125

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,92%	2027-04-16	1 920 244	60 000
SBAB	5,29%	2024-04-08	3 943 750	75 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	2 048 056	60 000
SBAB	5,36%	2024-02-01	5 735 054	43 632
SBAB	1,63%	2024-12-06	3 200 000	200 000
			16 847 104	438 632

Långfristig del	3 848 300
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 878 804
Kortfristig del	12 998 804
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	438 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 754 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,92%	2027-04-16	1 920 244	60 000
SBAB	5,29%	2024-04-08	3 943 750	75 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	2 048 056	60 000
SBAB	5,36%	2024-02-01	5 735 054	43 632
SBAB	1,63%	2024-12-06	3 200 000	200 000
			16 847 104	438 632

Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 878 804
Kortfristig del	12 998 804

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	317 905	300 058
Upplupna räntekostnader	3 994	4 111
Övriga upplupna kostnader	47 661	199 595
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	369 560	503 764

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.

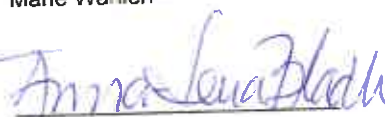
Stockholm den 20240528

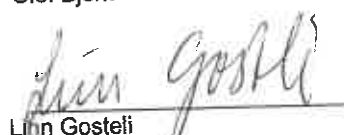

Carl-Olof Westling


Marie Wahlén


Olof Björk


Karl Erik Sund


Anna-Lena Bladh


Linn Gosteli

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning 2024-05-28


Hans Holmström
Av föreningen vald revisor


William Lindström
Av HSB Riksbund utsead revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsvald revisor har valt att inte signera årsredovisningen, varför jag avlämnat en egen revisionsberättelse.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 / 05 2024



William Lindström

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor