



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

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 från 1 januari 2024. 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 m²
48	garageplatser	1 200
3	lokaler (hyresrätt)	286
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 642
37	p-platser	0
Totalt 170 objekt		7 128

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.	T.o.m.
Ulrika Thorsell	Ordförande	2015-05-05	2024-08-29
Catarina Svensson	Ordförande	2024-08-29	
Catarina Svensson	Ledamot	2022-06-17	
Björn Olsen	Ledamot	2024-08-29	
Stefan Hedenstedt	Ledamot	2017-05-08	2024-08-29
Mikael Thorsell	Ledamot	2016-06-09	2024-08-29
Britt-Mari Laine	Ledamot	2021-06-22	2024-08-29
Claes Ohlsson	Ledamot	2024-08-29	
Stephanie Feretti	Ledamot	2020-06-11	2024-06-11
Martin Söderström	Ledamot	2024-08-29	2024-12-02
Peter Mustonen	Ledamot	2024-08-29	
Veronica Pettersson	Ledamot	2024-08-29	
Simon Bergsman	Ledamot	2024-12-30	
André Leckremo	Ledamot	2019-06-03	2024-12-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Hedenstedt, Ulrika Thorsell, Mikael Thorsell och Martin Söderström .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Olsen, Catarina Svensson, Peter Mustonen och Veronica Pettersson.

Revisorer har varit: Simon Ström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristoffer Brockman (sammankallande), Christian Pettersson och Bengt Busller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 7% från den 1 januari 2024. Senare under 2024 beslutade styrelsen att höja ytterligare 15% från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-07.

Vi har gjort OVK och bytt en cirkulationspump i UC.

Besiktning och uppföljning av de fasadsprickor vi har, har utförts under året. Eventuella åtgärder kommer under 2025.

Genomgång av våra markytor och innergårdar har genomförts, åtgärd planeras för stuprör på innergårdarna under 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Gårdsbelysning
2019-2020	Nytt låssystem på entréportar, källare och garage
2023	Servicearbete och energibesparande åtgärder i vår undercentral genomförs Q1 2023
2024	OVK
2024	Byte av cirkulationspump UC

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

Planera för Laddstolpar för elbilar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Enligt underhållspanen kommer underhållsbehovet vara större de kommande åren än tidigare år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 11 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	112	209	264	294
Skuldsättning, kr/kvm	6 497	6 645	8 167	8 416	8 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 209	8 979	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	239	215	175	164	153
Årsavgifter, kr/kvm	824	838	720	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	73	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	844	904	888	884
Nettoomsättning, tkr	6 026	5 735	5 729	5 633	5 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 231	-1 191	-339	74	204
Soliditet, %	73	73	73	73	72

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

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal för 2024 och 2023. Från och med dessa år inkluderar vi nu även garagesytan i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare.

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 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är 305 429 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71 kr/m². Föreningens skuldsättning uppgår till 6 497 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida drift- och ökade räntekostnader samt att höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 15% fr o m 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	11 264 692	0	2 774 161	14 038 853
S:a bundet eget kapital, kr	146 459 692	0	2 774 161	149 233 853
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 182 250	-1 190 539	-2 774 161	-16 146 950
Årets resultat, kr	-1 190 539	1 190 539	-1 231 237	-1 231 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 372 789	0	-4 005 398	-17 378 187
S:a eget kapital, kr	133 086 903	0	-1 231 237	131 855 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 025 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 839 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	-13 372 789
Årets resultat, kr	-1 231 237
Reservation till underhållsfond, kr	-3 025 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 839
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 378 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 378 187

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 025 634	5 735 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	283 762
Summa Rörelseintäkter		6 026 334	6 018 909

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 743 435	-4 140 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 934	-237 596
Personalkostnader	Not 6	-237 739	-229 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 489 323	-1 489 323
Summa Rörelsekostnader		-5 706 431	-6 096 230

Rörelseresultat

319 902 -77 320

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 827	14 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 565 966	-1 128 073
Summa Finansiella poster		-1 551 139	-1 113 219

Resultat efter finansiella poster

-1 231 237 -1 190 539

Resultat före skatt

-1 231 237 -1 190 539

Årets resultat

-1 231 237 -1 190 539

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	178 211 016179 700 339
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		178 211 016179 700 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		178 211 516179 700 839

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		222 43713 768
Aktuell skattefordran		29 80429 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 114 3831 424 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	375 517179 332
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 742 1411 647 768
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		0600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0600 000
Summa Omsättningstillgångar		1 742 1412 247 768
Summa Tillgångar		179 953 657181 948 606

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	135 195 000	135 195 000
Fond för yttre underhåll	14 038 853	11 264 692
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	149 233 853	146 459 692

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 146 950	-12 182 250
Årets resultat	-1 231 237	-1 190 539
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-17 378 187	-13 372 789

Summa Eget kapital**131 855 666 133 086 903**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	45 788 500	29 212 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		45 788 500	29 212 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	524 000	18 150 000
Leverantörsskulder		280 025	315 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	257 132	78 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 248 335	1 106 146
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 309 491	19 649 203

Summa Skulder**48 097 991 48 861 703****Summa Eget kapital och skulder****179 953 657 181 948 606**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	319 902	-77 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 489 323	1 489 323
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 489 323	1 489 323
Erhållen ränta	18 927	10 754
Erlagd ränta	-1 522 724	-1 031 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 429	391 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-520 396	125 762
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	243 044	276 046
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-277 352	401 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 077	793 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 050 000	-1 050 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-1 050 000
Årets kassaflöde	-1 021 923	-256 533
Likvida medel vid årets början	1 995 195	2 251 728
Likvida medel vid årets slut	973 272	1 995 195

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 348 080	4 063 584
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	301 406	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	155 718	0
	Hyror lokaler	564 840	573 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	531 260	534 760
	Hyror förbrukningsbaserad	53 016	358 628
	Hyror informationsöverföring	51 906	207 624
	Övriga primära intäkter	68 608	32 199
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 074 834	5 770 047
	Avgiftsbortfall	0	-34 900
	Hyresbortfall	-49 200	0
	<i>Summa</i>	-49 200	-34 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 025 634	5 735 147

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	700	283 762
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	700	283 762
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-686 719	-617 708
	Snö och halk-bekämpning	230 462	-167 853
	Reparationer	-294 618	-440 524
	Planerat underhåll	-250 839	-498 046
	Försäkringsskador	-2 938	-3 956
	El	-755 947	-699 362
	Uppvärmning	-551 390	-513 419
	Vatten	-398 469	-322 645
	Sophämtning	-265 060	-158 071
	Fastighetsförsäkring	-96 242	-88 295
	Kabel-TV och bredband	-222 844	-221 909
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 830	-65 830
	Förvaltningsavtalskostnader	-359 001	-325 320
	Övriga driftkostnader	-24 000	-17 088
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 743 435	-4 140 028
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-83 678	-118 216
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 930	-7 711
	Administrationskostnader	-41 050	-23 798
	Extern revision	-16 625	-13 625
	Medlemsavgifter	-18 020	-17 020
	Föreningsverksamhet	-8 194	-21 075
	Övriga förvaltningskostnader	-66 436	-36 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-235 934	-237 596
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-174 900	-174 897
	Sociala avgifter	-56 839	-48 387
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 739	-229 284

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	398	559
	Ränteintäkter placeringar	12 100	12 993
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 329	1 302
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 827	14 854
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 559 304	-1 122 619
	Övriga räntekostnader	-6 662	-5 454
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 565 966	-1 128 073
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 463 408	179 463 408
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 285 592	15 285 592
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	194 749 000	194 749 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 048 661	-13 559 339
	Årets avskrivningar	-1 489 323	-1 489 323
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 537 984	-15 048 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	178 211 016	179 700 339
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	129 983 000	129 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 825 000	59 825 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 825 000	59 825 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	973 272	1 395 195
	Övriga fordringar	141 111	29 669
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 114 383	1 424 864

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	4 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 517	175 232
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 517	179 332

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,54%	2027-02-25	17 100 000	0
Swedbank	3,31%	2026-01-23	16 600 000	0
Swedbank	2,85%	2028-01-25	12 612 500	524 000
			46 312 500	524 000

Långfristig del	45 788 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	524 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	524 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	524 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 096 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,54%	2027-02-25	17 100 000	0
Swedbank	3,31%	2026-01-23	16 600 000	0
Swedbank	2,85%	2028-01-25	12 612 500	524 000
			46 312 500	524 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	524 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	524 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	15 854	15 854
Momsskuld	99 270	25 419
Övriga kortfristiga skulder	142 008	36 762
Summa Övriga skulder	257 132	78 035

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	573 739	480 641
	Upplupna räntekostnader	232 206	188 963
	Övriga upplupna kostnader	442 390	436 542
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 248 335	1 106 146

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, org.nr. 769614-3267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konjaksskutan för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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. Risker 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 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Ström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Konjaksskutan i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATARINA SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:50:12



VERONICA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:31:02



CLAES OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:13:00



PETER MUSTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:09:16



BJÖRN OLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:32:43



SIMON BERGSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 12:02:44



SIMON STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:12:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:36:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Konjaksskutan i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:17:07



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:36:13

