



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ängen i Västerhaninge

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ången i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2010 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bilplatser	1962-01-01	1962
Ribby 2:194	1962-01-01	1962
Ribby 2:195	1962-01-01	1962
Ribby 2:196	1962-01-01	1962
Ribby 2:197	1962-01-01	1962
Ribby 2:198	1962-01-01	1962

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
176	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 266
7	lokaler (hyresrätt)	424
64	p-platser	0

Totalt 247 objekt11 690

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 82 st 2 rok, 16 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Nordin	Ordförande	2016-02-01	
Kjell Ottosson	Ledamot	2017-07-22	
Kjell Nordén	Ledamot	2024-06-14	
Kjell Nordén	Suppleant	2023-06-27	2024-06-14
Roger Larsson	Ledamot	2018-11-30	
Maria Lindholm	Ledamot	2023-05-17	
Erik Mikaelsson	Ledamot	2024-05-06	
Erik Mikaelsson	Suppleant	2022-06-16	2024-05-05
Margareta Johansson	Suppleant	2023-06-27	2024-05-05
Birgitta Lundh Pernås	Suppleant	2024-06-14	
Karl Öster	Suppleant	2023-06-27	2024-06-14
Sofia Hager	Suppleant	2022-06-16	
Joakim Jakobsson Walsö	Suppleant	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Larsson, Maria Lindholm, Sofia Hager, Birgitta Lundh Pernås och Joakim Jakobsson Walsö

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Nordin, Roger Larsson och Maria Lindholm.

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

Valberedning har varit: Johnny Panrike (sammankallande), Lena Nordin och Ilhan Kaya

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 4,5% 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-16

Årsavgiften höjs med 4% 2025-01-01.

Utförda arbeten 2024:

Bytt alla huvudelmätare
Påbörjat balkongrenovering (skaffat projektledare)
Upphandlat nytt passagesystem samt tvättstugebokningssystem (installation Q1 2025)
Fasadtvätt
Brandskyddsinventering (Nulägesanalys)
Skyddsrumsbesiktning med åtgärder

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Under 2023:**

Stamspolning alla fastigheter
Avtal med Bredablickgruppen Utemiljö
OVK besiktning, Radea
Eniva, Tilläggsisolering vindarna

Årtal	Åtgärd
2022	Bytt samtliga belysningsarmaturer till LED samt montering av fågelpiggar
2022	Bytt leverantör för skötsel utemiljö
2021	Dränera om alla huskroppar som har källare samt putsa socklar
2021	Byte av lekplats på gården bakom Åkervägen 6 - 14
2020	Byte av central till kombinationscentral för både motorvärmare/ billaddning
2017	Renovering och målning av samtliga entrépartier, cykelförråd och miljöhus
2016	OVK besiktning
2016	Renovering och byte till ny dränering på Åkervägen 12-26
2013 - 2014	Takbyte av samtliga tak
2013	Renovering av lekplats på Gränsvägen 15-17
2013	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor
2013	Gruppanslutning av bredband och telefoni till bredbandsbolaget (Telenor)
2011	Installation av postboxar i entréer
2009	Externa sophus uppförs (i samband med stambytet)
2009	Radonmätning
2009	Byte av samtliga portar
2008 - 2009	Byte av samtliga stammar
2007 - 2008	Byte av föreningens totala fönsterbestånd

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

Planering och utförande av balkongrenovering 2025-2026
Utbyte av låssystem och bokningssystem för tvättstugor 2025
Nytt miljöhus och uppdatera sophusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	260	389	434	404	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 635	4 776	4 896	4 887	5 003
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 793	4 955	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	287	247	196	193	181
Årsavgifter, kr/kvm	1 179	1 045	1 015	995	975
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 187	1 122	1 054	998	976
Nettoomsättning, tkr	13 785	12 851	12 684	12 328	12 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	916	2 538	3 198	2 671	2 520
Soliditet, %	24	23	20	16	12

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	823 013	0	0	823 013
Upplåtelseavgifter, kr	1 783 317	0	0	1 783 317
Underhållsfond, kr	6 340 341	0	196 603	6 536 944
S:a bundet eget kapital, kr	8 946 671	0	196 603	9 143 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 701 498	2 538 312	-196 603	8 043 208
Årets resultat, kr	2 538 312	-2 538 312	916 376	916 376
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 239 810	0	719 773	8 959 584
S:a eget kapital, kr	17 186 481	0	916 376	18 102 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 667 760 kr samt ianspråktagande skett med 471 157 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	8 239 810
Årets resultat, kr	916 376
Reservation till underhållsfond, kr	-667 760
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	471 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 959 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 959 583

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	13 785 395	12 851 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 738	269 964
Summa Rörelseintäkter		13 836 133	13 121 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 547 683	-6 408 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 929	-307 261
Personalkostnader	Not 6	-499 746	-484 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 647 491	-1 625 352
Summa Rörelsekostnader		-11 015 849	-8 825 252
Rörelseresultat		2 820 284	4 295 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	224 229	120 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 128 137	-1 878 187
Summa Finansiella poster		-1 903 908	-1 757 516
Resultat efter finansiella poster		916 376	2 538 312
Resultat före skatt		916 376	2 538 312
Årets resultat		916 376	2 538 312

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	62 884 708	64 532 199
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	218 840	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 103 548	64 532 199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 104 048	64 532 699

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 143	91 788
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 711 513	5 110 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	497 875	301 350
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 258 531	5 503 837
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		7 000 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	6 000 000
Summa Omsättningstillgångar		12 258 531	11 503 837
Summa Tillgångar		75 362 579	76 036 536

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 606 330	2 606 330
Fond för yttre underhåll	6 536 944	6 340 341
Summa Bundet eget kapital	9 143 274	8 946 671

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 043 208	5 701 498
Årets resultat	916 376	2 538 312
Summa Fritt eget kapital	8 959 583	8 239 810

Summa Eget kapital	18 102 857	17 186 482
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	44 490 932	25 886 765
Summa Långfristiga skulder		44 490 932	25 886 765

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 512 500	29 941 667
Leverantörsskulder		1 035 053	727 974
Skatteskulder		32 218	26 396
Övriga kortfristiga skulder		149 493	178 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 039 526	2 088 672
Summa Kortfristiga skulder		12 768 790	32 963 290

Summa Skulder		57 259 722	58 850 055
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		75 362 579	76 036 536
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 820 284	4 295 828
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 647 491	1 625 352
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 647 491	1 625 352
Erhållen ränta	196 092	90 087
Erlagd ränta	-2 345 200	-1 720 402
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 318 667	4 290 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-150 464	244 276
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	451 730	478 631
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	301 266	722 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 619 933	5 013 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-218 840	-1 059 950
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 840	-1 059 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 825 000	-1 400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 825 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	576 093	2 553 822
Likvida medel vid årets början	11 105 244	8 551 422
Likvida medel vid årets slut	11 681 337	11 105 244



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	591 540 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 tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 324 813	11 772 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	698 001	394 014
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	263 875	264 000
	Hyror lokaler	266 202	269 857
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 684	175 690
	Hyror förbrukningsbaserad	6 384	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	24 336	11 395
	Övriga primära intäkter	78 231	2 763
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 837 526	12 890 475
	Avgiftsbortfall	-6 120	-4 779
	Hysesbortfall	-46 011	-34 580
	<i>Summa</i>	-52 131	-39 359
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 785 395	12 851 116

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	8 784	0
Övriga sekundära intäkter	41 954	269 964
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	50 738	269 964

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 258 268	-1 099 880
Snö och halk-bekämpning *	-1 175 127	-58 493
Reparationer	-362 304	-214 703
Planerat underhåll	-471 157	-378 919
Försäkringsskador	-71 066	-54 026
EI	-878 463	-830 343
Uppvärmning	-1 573 681	-1 359 326
Vatten	-889 353	-700 690
Sophämtning	-395 930	-404 707
Fastighetsförsäkring	-232 950	-185 166
Kabel-TV och bredband	-335 432	-313 640
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-300 340	-294 643
Förvaltningsavtalskostnader	-603 613	-513 946
<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 547 683	-6 408 482

* Avser även arbeten utförda 2022 samt 2023

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 897	-64 182
Administrationskostnader	-81 966	-74 548
Extern revision	-21 500	-19 625
Medlemsavgifter	-56 250	-53 500
Föreningsverksamhet	-30 084	-7 105
Övriga förvaltningskostnader	-101 232	-88 301
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-320 929	-307 261

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 500	-17 500
	Övriga arvoden	-391 232	-355 261
	Sociala avgifter	-91 014	-77 024
	Övriga personalkostnader	0	-34 372
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-499 746	-484 157
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 037	1 877
	Ränteintäkter placeringar	220 055	118 295
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 137	499
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	224 229	120 671
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 111 349	-1 877 716
	Övriga räntekostnader	-16 788	-471
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 128 137	-1 878 187

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 308 770	101 248 820
	Ingående anskaffningsvärde mark	631 000	631 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	483 750	483 750
	Årets investeringar	0	1 059 950
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	103 423 520	103 423 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 891 321	-37 265 969
	Årets avskrivningar	-1 647 491	-1 625 352
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 538 812	-38 891 321
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 884 708	64 532 199
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 084 000	1 084 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	262 000	262 000
	<i>Summa</i>	140 346 000	140 346 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 404 000	68 404 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 404 000	68 404 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	218 840	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	218 840	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 681 337	5 105 244
	Övriga fordringar	30 176	5 455
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 711 513	5 110 699
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	58 721	30 584
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 154	270 766
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	497 875	301 350

Not 13 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>
SBAB	3,64%	2028-05-11	18 416 667	500 000
SBAB	3,59%	2027-01-19	9 700 000	300 000
SBAB	3,22%	2026-11-17	9 699 265	400 000
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	8 125 000	250 000
SBAB	4,33%	2025-11-17	8 062 500	250 000
			54 003 432	1 700 000

Långfristig del	44 490 932
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 062 500
Kortfristig del	9 512 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 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>
SBAB	3,64%	2028-05-11	18 416 667	500 000
SBAB	3,59%	2027-01-19	9 700 000	300 000
SBAB	3,22%	2026-11-17	9 699 265	400 000
Stadshypotek AB	3,98%	2026-06-01	8 125 000	250 000
SBAB	4,33%	2025-11-17	8 062 500	250 000
			54 003 432	1 700 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 450 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 062 500
Kortfristig del	9 512 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 082 924	1 061 165
Upplupna räntekostnader	52 974	270 037
Övriga upplupna kostnader	903 628	757 470
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 039 526	2 088 672

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 Ängen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Västerhaninge 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 uppger, 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 Ången i Västerhaninge 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

Louise Crossler
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENA NORDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:37:14



KJELL OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:49:20



ROGER LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:33:50



MARIA LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:29:43



KJELL NORDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:09:55



ERIK MIKAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:06:07



LOUISE CROSSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:32:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:06:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LOUISE CROSSLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:28:07



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:06:15



HSB – där möjligheterna bor