



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge med säte i Haninge org.nr. 769615-7853 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:37	1957-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	p-platser	0
23	lokaler (hyresrätt)	1601
313	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18156
69	lägenheter (hyresrätt)	3933
64	garageplatser	0
Totalt 563 objekt		23690

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 92 st 1 rok, 192 st 2 rok, 41 st 3 rok, 47 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Lindvall	Ordförande	2015-06-08	
Peder Engström	Ledamot	2009-05-28	2023-05-08
Khadija Norell	Ledamot	2016-12-09	
Yvonn Hemmälín	Ledamot	2023-06-26	2023-10-05
Yvonn Hemmälín	Suppleant	2023-10-05	
Annica Markén	Ledamot	2008-06-16	
Kai Juutila	Ledamot	2017-08-09	
Jonas Pettersson	Ledamot	2013-05-16	2023-05-08
Andreas Olsson	Ledamot	2023-10-05	
Adrian Aspberg	Ledamot	2017-08-09	2023-06-20
Jorge Eugenio Olivares Jorquera	Ledamot	2022-04-27	2023-05-08
Robin Skarp	Ledamot	2017-08-09	
Michael Skarp	Suppleant	2018-05-31	2023-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Markén, Kai Juutila, Robin Skarp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annethe Tamm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peter Svanäng och Magnus Birgesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

2023:

Beslut togs att höja avgiften för bostadsrätter med 15% inför Q1 2024. Detta för att upprätthålla en bra sparande nivå och inför kommande och pågående projekt samt möta upp de ökade driftkostnaderna som blev påtagligt högre under 2022 och inför 2023. Dels på grund av inflationen, inklusive ökande räntekostnader på förenings lån när de sätts om till de nya nivåerna. Utan höjningen så kommer föreningen få börja ta av sina likvida medel vilket kommer behöva användas till insatser som ska minska föreningens driftkostnader inom värme, vatten och elförbrukning.

Höjningen för hyresgästerna är inte klar men lär bli historiskt högre än tidigare.

Föreningen fortsätter använda sitt sparkonto hos SBAB att placera upp till 5 miljoner strategiskt så fort beloppen inte är örnmärkta för pågående projekt, för att generera ränteintäkter till föreningen.

Projekt och åtgärder som finansieras med egna medel i dagsläget:

- Kartläggning och åtgärder av all rörstruktur mellan huskropparna, samt ut mot kommunens knytpunkter, är utfört med undantag för Gård 2 som kommer slutföras under sommaren 2024. Det omfattande arbetet syftar till att förnya systemet för att förhindra stopp och översvämningar på föreningens mark och fastigheter, samt ta fram strategiska knytpunkter för löpande underhåll när man spolar och efterhåller systemets funktion.
- Energieffektivisering: genom att analysera vart föreningen har sina höga driftkostnader primärt. Det har resulterat i värmejustering av trapphus, garage och lokaler. Vidare görs rejäla uppgraderingar av befintliga undercentraler och bergvärmeanläggning för att återanvända värmen i olika system
- Avtalsförändringar: Styrelsen har sett över samtliga avtal och flyttat över löpande dagdrift och rörliga kostnader till sin egen dagtjänst för att effektivisera arbetet, leta upp egna underentreprenörer och hålla ner kringkostnaderna som detta har inneburit tidigare.
- Ny upphandling kommer behöva utföras på Mark och Trädgård-firma då nuvarande entreprenören inte fungerade som tänkt.
- OVK-åtgärderna fortsätter och upphandling på köksfläktar, kryddhulleaggregat och kringutrustning är klar under 2023. Åtgärderna påbörjas under 2024 vilket är det sista som ska krävas för att en godkänd OVK-besiktning tillsl
- Nya elmätare har installerats till samtliga bostäder vilket nu ska ge föreningen en bättre mätning och kontroll på hur elen fördelas. Vidare kommer även garagelängor och kommersiella lokaler få dessa installerade
- Byte av rör och ventiler i källarna som har varit eftersatta sedan stambytet har nu utförts löpande och fortsätter under 2024

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995-1998	Stambyte utfördes av annan hyresvärd men läggs ändå till för informationens skull.
2014	Byte till 3-glasfönster på Gård 5
2014	Takbyte av Haninge Tak på Björkstigen 1-7
2016	Byte av samtliga garageportar (65st)
2017	Byte av UC på gård 1 och uppstart av bergvärmen, betjäna gård 1-2
2017-2019	Tresson byter övriga tak och samtliga balkonger. Takisoleringen uppgraderas väsentligt
2019	Nya Undercentraler på gård 4 och 5 installeras och sätts i drift
2020	Utbyte av samtliga pergolas utanför alla entréer och inne på gårdarna
2020	Upprustning av samtliga 11 skyddsrum. Funktionskontroll och ny utrustning i samtliga utrymmen. Godkända av MSB utsedd kontrollant med startår 2019
2022	Renovering av samtliga yttre källardörrar och lokaldörrar i trä, förstärkninga på yttre och inre dörrar har utförts där behov har uppstått
2022	Undercentraler och bergvärme: Energieffektivisering i form av kompletterande utrustning till UC och borrhål för att även förlänga livslängden på all utrustning och därmed sänka framtida driftkostnader
2022	Dränering utfördes på huskropp Ringvägen 14-16 i samband med byte av rörstruktur ut mot kommunens knytpunkter
2022	Komplettering av vår områdesbelysning för ökad trygghet och brottsförsvärande åtgärder
2022	Dränering utav huskropparna Ringvägen 6-12 och 18-24 för att minska uppvärmningsbehovet och motverka inträngande vatten mot fastigheterna
2023	Fullständig kartläggning av brunnar, dagvattensystem och övriga väsentliga rördragningar över föreningens 4 av 5 gårdar. Byte och upprustnings av systemen har ytförts, ända fram till kommunens knutpunkter
2023	Systematisk genomgång och akut byte av uttjänta rördragningar, ventiler och kopplingsdon i källare och utrymmen för att förhindra läckage
2023	Energieffektivisering: Värmejustering har utförts i portar och garage för att hålla ner våra oskäligt höga uppvärmningskostnader
2023	Energieffektivisering: Komplettering av våra befintliga undercentraler har gjort med bl.a nya filtersystem och VVC-funktion
2023	Ny omfattande OVK-genomgång av föreningens system. Upphandling och strategi är framtagen för påbörjande åtgärder under skiftet 2023-2024
2022-2023	Relining klart av samtliga huskroppar inklusive rördragningar ut till kommunens knytpunkter
2023	OVK-upphandling och åtgärder för att få till godkänd OVK, så som justering av luftflöden och byte av köksfläktar med kringutrustning
2023	Utbyte av samtliga elmätare i samtliga lägenheter till systemet LoRa. Systemet kommer utökas för att mäta värme och vatten med.
2023	Källardörrar: Fullständig renovering innefattande målning, förstärkning och tätning av samtliga dörrar

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

Årtal	Ändamål
2024	Vidare utökning av nya elmätare till samtliga kommersiella lokaler som inte har egna mätare kopplade till Vattenfall
2024	Upphandling och installation av utbyggbart passagesystem till ytterportar, informationstavlor och tvättstugor
2024	Injustering av värmesystemet i samtliga huskroppar
2025	Eventuell utökning av befintlig bergvärme till gård 3-5
2026	Utbyte till 3-glasfönster på Gård 1-4
2027	Byte av entrédörrar
2028	Upprustning av trapphus och källarutrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 7 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 368 och under året har det tillkommit 46 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 382.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	124	252	241	347	209
Skuldsättning, kr/kvm	8 479	9 057	9 207	9 360	9 535
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 584	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	17
Energikostnad, kr/kvm	319	242	236	212	249
Årsavgifter, kr/kvm	996	900	859	815	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 048	1 030	960	980	919
Nettoomsättning, tkr	24 691	25 092	23 480	23 940	22 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 404	-1 658	-4 386	-2 701	-2 616
Soliditet, %	43	42	41	40	39

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

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

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

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

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

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

Föreningen upplåter kontinuerligt hyresrätter till bostadsrätter och ökar därmed sina likvida.

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 15 %

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	123 646 639	0	2 942 718	126 589 357
Upplåtelseavgifter, kr	64 511 157	0	6 182 282	70 693 439
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	188 157 796	0	9 125 000	197 282 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 029 865	-1 658 169	0	-24 688 035
Årets resultat, kr	-1 658 169	1 658 169	-8 404 375	-8 404 375
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 688 034	0	-8 404 375	-33 092 410
S:a eget kapital, kr	163 469 762	0	720 625	164 190 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 500 000 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	-24 688 035
Årets resultat, kr	-8 404 375
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 500 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 092 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-33 092 410

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 690 604	24 021 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 159	1 071 274
Summa Rörelseintäkter		24 828 763	25 092 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 501 086	-15 839 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-855 569	-1 077 095
Personalkostnader	Not 6	-1 149 711	-730 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 701 802	-6 701 802
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-29 208 168	-24 349 794
Rörelseresultat		-4 379 405	742 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	34 570	19 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 059 540	-2 420 656
Summa Finansiella poster		-4 024 970	-2 400 755
Resultat efter finansiella poster		-8 404 375	-1 658 169
Resultat före skatt		-8 404 375	-1 658 169
Årets resultat		-8 404 375	-1 658 169

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	373 473 965	349 173 127
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	25 791 204
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		373 473 965	374 964 331

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

373 474 465 **374 964 831**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		139 752	293 340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 986 877	4 431 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	999 124	1 322 581
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 125 752	6 046 937

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	43 347	5 012 705
<i>Summa Kassa och bank</i>		43 347	5 012 705

Summa Omsättningstillgångar

8 169 100 **11 059 642**

Summa Tillgångar

381 643 564 **386 024 473**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

197 282 796

188 157 796

*Summa Bundet eget kapital***197 282 796****188 157 796**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-24 688 035

-23 029 865

Årets resultat

-8 404 375

-1 658 169

*Summa Ansamlad förlust***-33 092 410****-24 688 035**

Summa Eget kapital

164 190 386**163 469 761**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

129 609 457

156 928 879

*Summa Långfristiga skulder***129 609 457****156 928 879**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

81 365 112

57 646 099

Leverantörsskulder

970 217

4 628 273

Skatteskulder

43 026

16 356

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

294 452

212 897

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

5 170 915

3 122 207

*Summa Kortfristiga skulder***87 843 721****65 625 832**

Summa Skulder

217 453 178**222 554 711**

Summa Eget kapital och skulder

381 643 564**386 024 473**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -4 379 405 742 586

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 701 802 6 701 802

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 6 701 802 6 701 802

Erhållen ränta 34 570 19 901

Erlagd ränta -4 061 347 -2 349 386

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 704 380 5 114 903

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 455 409 -302 128

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 499 317 3 166 977

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 043 908 2 864 849

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 748 288 7 979 751

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 211 436 -15 584 978

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -5 211 436 -15 584 978

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 9 125 000 7 730 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 600 409 -3 531 819

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 5 524 591 4 198 181

Årets kassaflöde

-2 435 133 -3 407 046

Likvida medel vid årets början 9 437 721 12 844 767

Likvida medel vid årets slut 7 002 588 9 437 721

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	0 tkr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 162 293	16 025 776
	Hyror bostäder	4 948 422	5 159 713
	Hyror lokaler	846 987	1 003 522
	Hyror garage och parkeringsplatser	718 388	719 988
	Individuell mätning el samt bredband	927 681	706 522
	Hyror informationsöverföring	519 214	517 823
	Hyror övrigt	1 764	1 764
	Övriga primära intäkter	173 934	193 835
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 298 683	24 328 943
	Avgiftsbortfall	-203 542	-134 653
	Hysesbortfall	-404 537	-173 185
	<i>Summa</i>	-608 079	-307 838
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 690 604	24 021 105
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	136 481	1 069 274
	Övriga sekundära intäkter	1 678	2 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	138 159	1 071 274
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 627 061	-2 139 252
	Snö och halk-bekämpning	-215 459	-28 686
	Reparationer	-1 846 186	-1 523 482
	Planerat underhåll	-4 790 380	-928 438
	Försäkringsskador	-816 416	-1 372 313
	El	-2 375 023	-1 864 270
	Uppvärmning	-3 380 512	-2 989 508
	Vatten	-1 806 661	-1 574 351
	Sophämtning	-752 991	-484 277
	Fastighetsförsäkring	-705 783	-475 231
	Kabel-TV och bredband	-754 609	-684 199
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-718 129	-691 459
	Förvaltningsavtalskostnader	-498 716	-810 641
	Övriga driftkostnader	-213 159	-273 884
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 501 086	-15 839 990

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 350	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-89 184	-128 365
	Administrationskostnader	-251 626	-312 090
	Extern revision	-31 250	-26 250
	Konsultkostnader	-89 844	-141 000
	Medlemsavgifter	-39 680	-39 680
	Föreningsverksamhet	-5 493	-8 215
	Övriga förvaltningskostnader	-347 142	-421 495
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-855 569	-1 077 095
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 660	-9 520
	Övriga arvoden	-261 500	-246 332
	Löner och övriga ersättningar	-523 356	-304 436
	Sociala avgifter	-286 329	-170 618
	Pensionskostnader och förpliktelser	-51 029	0
	Övriga personalkostnader	-17 838	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 149 711	-730 906
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	2 651	5 546
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 919	14 354
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	34 570	19 901
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	-4 059 091	-2 420 258
	Övriga räntekostnader	-449	-398
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 059 540	-2 420 656

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	342 143 006	342 143 006
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 941 805	60 941 805
	Årets investeringar	31 002 640	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	434 087 451	403 084 811
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 911 684	-47 209 882
	Årets avskrivningar	-6 701 802	-6 701 802
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-60 613 486	-53 911 684
	<i>Utgående redovisat värde</i>	373 473 965	349 173 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 227 000	6 227 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 400 000	76 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 045 000	5 045 000
	<i>Summa</i>	285 672 000	285 672 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	240 403 495	240 403 495
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	240 403 495	240 403 495
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 791 204	10 206 226
	Årets investeringar	0	15 584 978
	Omklassificering till byggnad	-25 791 204	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	25 791 204
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 959 241	4 425 016
	Övriga fordringar	27 636	6 000
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 986 877	4 431 016

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	999 124	1 322 581
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	999 124	1 322 581

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	43 347	5 012 705
<i>Summa Kassa och bank</i>	43 347	5 012 705

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,66%	2025-02-14	10 800 000	2 400 000
SBAB	4,07%	2026-05-19	13 350 000	300 000
SBAB	0,66%	2025-02-14	28 500 000	0
SBAB	0,99%	2024-05-10	38 244 373	461 976
SBAB	3,24%	2026-09-10	39 266 631	297 486
SBAB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0
SBAB	0,73%	2024-08-09	40 123 253	221 012
			210 974 569	3 680 474

Långfristig del	129 609 457
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 997 486
Lån som ska konverteras inom ett år	78 367 626
Kortfristig del	81 365 112
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 680 474
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 721 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SBAB	0,66%	2025-02-14	10 800 000	2 400 000	
SBAB	4,07%	2026-05-19	13 350 000	300 000	
SBAB	0,66%	2025-02-14	28 500 000	0	
SBAB	0,99%	2024-05-10	38 244 373	461 976	
SBAB	3,24%	2026-09-10	39 266 631	297 486	
SBAB	3,92%	2027-01-14	40 690 312	0	
SBAB	0,73%	2024-08-09	40 123 253	221 012	
			210 974 569	3 680 474	

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 997 486
Lån som ska konverteras inom ett år	78 367 626
Kortfristig del	81 365 112

Not 17		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner		110 750	110 750
Momsskuld		10 971	-12 502
Källskatt		20 734	10 409
Övriga kortfristiga skulder		151 997	104 240
<i>Summa Övriga skulder</i>		294 452	212 897

Not 18		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		2 182 300	1 954 459
Upplupna räntekostnader		243 592	245 399
Övriga upplupna kostnader		2 745 023	922 349
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		5 170 915	3 122 207

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 Stigarna i Västerhaninge, org.nr. 769615-7853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stigarna i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annette Tamm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS LINDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:32:19



ROBIN SKARP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 19:27:06



ANNICA MARKÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:55:31



ANDREAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:55:43



KAI JUUTILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 00:21:17



KHADIJA NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 19:35:34



ANNETHE TAMM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:01:00



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:42:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stigarna i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNETHE TAMM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:03:11



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:43:36



Med anledning av att det är flera medlemmar som har frågat om just höjningen för våra bostadsrätter.

Här är vår historik i stort och en förklaring av läget därtill.

Gällande just vår senaste höjning på 15% så har vi fått bekräftat av vår HSB Ekonom vid budgetgenomgången, att vår höjning var förhållandevis låg.

Efter årets inflationsrally så är det ett flertal leverantörer som höjt sina avgifter med så mycket som 20%, bl.a. fjärrvärme, el abonnemang, vatten, sophämtning etc. samt att vi har 2 större lån som ska förhandlas om från 1% ränta. Detta måste vi ta höjd för i budgeten för kommande år. Och förhoppningen är självklart att vi inte ska behöva höja mer än inflationen.

Det är inte rimligt att jämföra andra föreningar rakt av utan att förstå historik, byggnadsår och tidigare förvaltning av föreningen och underhåll. Denna förening ombildades år 2008, och var i mycket sämre skick än vad någon trott.

Föreningen har haft som strategi att höja några procent över inflationen från år till år när det inte har funnits planerade åtgärder att utföra, trots det har vi sett i dagsläget att det inte var tillräckligt med tanke på hur dagens inflation och räntehöjningar har eskalerat till dagens nivåer, vilket har resulterat i att större lån för renoveringar har behövts. Vi har också sålt en del lägenheter som har använts till amorteringar och underhåll. Vi är en stor förening, med 5 gårdar och 382 lägenheter.

HSB:s egna analytiker menar dessutom att flertalet av deras övriga föreningar antagligen kommer behöva höja en extra gång i närtid för att klara dessa nya kostnader och deras konkurrent Nabo är inne på samma spår för sina förvaltade föreningar.

Brf Stigarnas höjning beror således, som sagt på den aktuella situationen i världen och de räntorna vi ser idag. Det finns absolut ingen vettig prognos att utgå ifrån just nu och 2024 har varit extremt komplicerat att budgetera emot för samtliga föreningar. Höjer vi för lite så är risken överhängande att vi måste chocka föreningen med kompletterande höjningar under året.

Föreningen har dessutom lovordats av sin bank SBAB för att styrelsen har haft som strategi att alltid höja avgiften mot inflationen varje år. **Brf Stigarna** har dessutom ekonomiskt **betyg A** enligt offentliga sajten AllaBrf.se vilket säger väldigt mycket om vår status, trots höjning och lånebild.

Att vi har höga lån innebär att vi de facto har utfört stora insatser som i detta fall var, de flesta tak och balkonger. Efter det lyckades vi utföra det omfattande Relining projektet av samtliga huskroppar med omfattande extra arbeten av dagvattenssystem med mera. Reliningen lyckades vi betala med egna medel från försäljningar av hyresrätter, så därmed behövde vi aldrig låna en krona till projektet som slutade på närmare 20 miljoner. Föreningen har därmed utfört underhåll på fastigheterna som borde ha gjorts redan innan ombildningen, av Akelius eller tidigare fastighetsägare till våra hus.

Som framtida strategi så utför nu föreningen kraftiga åtgärder som ska sänka våra driftkostnader på de områden som nämnades tidigare. Det är därför jätteviktigt att man jämför vår förening mot liknande föreningar som är av samma ålder, storlek och även att dessa följer sin Underhållsplan. Annars innebär väldigt låga avgifter, lån och höjningar att föreningarna med största sannolikhet INTE gör sitt löpande underhåll och därmed sitter med enorma insatser framför sig, som de alltså ska försöka låna pengar till, från sina banker, mot den nya ränta som gäller i dagsläget.

Vi hoppas att detta ger er svar på era frågor och gör bilden klar över att ingen förening kommer stå opåverkad ekonomiskt i tider som dessa. Styrelsen gör allt som står i dess makt för att sänka våra kostnader och vissa åtgärder och investeringar kommer börja ge effekt nu under år 2024.

Har ni fler frågor så är ni alltid varmt välkomna att höra av er.

Mvh
Styrelsen Brf Stigarna

Valberedningens förslag.

Vi har ett system med några som väljs på två år för att få kontinuitet i styrelsearbetet. Minst hälften av styrelsen bör alltid finnas tillgängliga för omval. Så att föreningen har möjlighet att välja ny inriktning om så skulle behövas. Eftersom vår ordförande som är vald och på sitt andra år kan ha utslagsröst och därmed bli del av en majoritet om vi omväljer alla tre ledamöter till nästa stämma föreslår vi endast två av dessa ordinarie att bli valda på två år.

Antal ledamöter

Föreslås 5 ordinarie med 3 suppleanter (exklusive den av HSB adjungerade ledamoten)

Ledamöter

Omval:

Robin Skarp 2 år

Kai Juutila 2 år

Annika Marken 1 år

Suppleanter

Omval

Yvonne Hemmälin 1 år

Nyval

Pia Wall 1 år

Tobias Jonson 1 år

Föreningens lekmannarevisor

Omval

Anette Tamm

Ersättningar

Det nuvarande ersättningssystemet med ett belopp som är baserat på statens prisbasbelopp har tjänat oss väl tidigare och vi föreslår att det får fortsätta att vara regeln.

Styrelsen har att fördela beloppet inom sig.

Vi föreslår att styrelsen utarbetar ett system för fördelning av arvodet till nästa stämma. så att eventuella schismer kan undvikas i framtiden.

Valberedningen Brf Stigarna 2024 04 10

Peter Svanäng

Magnus Birgersson



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor