



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-0381 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klaffen 1	1961-01-01	1961
Klaffen 2	1961-01-01	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 654
1	lokaler (föreningslokal)	69
93	p-platser	0
1	förråd	4
Totalt 229 objekt		8 727

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 87 st 2 rok, 46 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ylva Andersson	Ordförande	2023-02-09	
Ylva Andersson	Ledamot	2017-05-22	
dödsbo, Ken Larsson	Ledamot	2016-06-08	2023-07-11
André Emanuel Eliasson	Ledamot	2023-06-19	
Oskar Ånnegård	Ledamot	2023-06-19	
Robin Arlekrans	Ledamot	2023-10-05	
Julia Alteros	Ledamot	2021-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julia Alteros.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av André Emanuel Eliasson, Ylva Andersson, Oskar Ånnegård och Julia Alteros.

Revisorer har varit: Daniel Wemmergård med Pia Geidnert som suppleant valda av föreningen. Som extern revisor har föreningen vald auktoriserad revisor, Tomas Randér.

Valberedning har varit: Fredrik Hansson (sammankallande), samt Ulf Schyldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar och 2 biträden. Extra stämma hölls 2023-11-21 där 18 medlemmar deltog och 1 biträde.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 12% från januari 2023.

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 2023-05-04.

Efter den årliga besiktningen framkom det att hisslinorna behöver bytas. Byte av hisslinor Radarvägen 18, 20 och 24 utfördes under 2023 (Hisslinan i hus 22 byttes 2021), samt uppdatering av nödtelefoner i samtliga hus. Detta på grund av nedsläkning av 2G och 3G Nätet.

Stampsplning i samtliga lägenheter, samt allmänna utrymmen. Utfördes mars 2023.

De senaste 10 år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte, samtliga hus
2011	Byte av fönster samtliga hus
2017	Installation av laddstolpar för elbilar
2017 - 2020	Takrenovering
2018	Nytt låssystem
2018 - 2020	Ombyggnation av 2 st. lokaler till lägenheter
2021	Målning av trapphus
2020 - 2021	Installation av solceller på tre av taken, hus 20-24.
2021 - 2022	Renovering av skyddsrum
2021-2022	Utbyte av takbrunnar på föreningens samtliga tak.

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining av vågräta stammar, samtliga hus
2025	Byte av styr- och reglerenhet, byte tappvarmvatten och avstängningsventiler, vatten
2026	Renovering av fläktaggregat, justering av belysnings stolpar, rengöring av golv trapphus
2027	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	71	57	86	88
Skuldsättning, kr/kvm	1 856	1 925	1 994	2 062	1 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 872	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	182	178	178	160	161
Årsavgifter, kr/kvm	738	659	653	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	767	698	682	670	671
Nettoomsättning, tkr	6 601	6 088	5 946	5 841	5 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	-415	-1 451	-1 814	-2	-426
Soliditet, %	50	50	51	44	47

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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.**

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. 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 10 %

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	920 600	0	0	920 600
Upplåtelseavgifter, kr	5 835 895	0	0	5 835 895
Underhållsfond, kr	3 580 511	0	12 357	3 592 868
S:a bundet eget kapital, kr	10 337 006	0	12 357	10 349 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 840 540	-1 461 126	-12 357	8 367 057
Årets resultat, kr	-1 461 126	1 461 126	-404 817	-404 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 379 414	0	-417 174	7 962 240
S:a eget kapital, kr	18 716 420	0	-404 817	18 311 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 464 000 kr samt ianspråktagande skett med 451 643 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	8 379 414
Årets resultat, kr	-404 817
Reservation till underhållsfond, kr	-464 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	451 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 962 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 962 240
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 601 350	5 922 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 652	165 052
Summa Rörelseintäkter		6 695 002	6 087 905

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 143 405	-5 956 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 014	-172 088
Personalkostnader	Not 6	-293 510	-330 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-879 824	-879 824
Summa Rörelsekostnader		-6 488 753	-7 338 075

Rörelseresultat

206 249	-1 250 170
---------	------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 169	5 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-628 200	-206 099
Summa Finansiella poster		-621 031	-200 991

Resultat efter finansiella poster

-414 783	-1 451 161
----------	------------

Resultat före skatt

-414 783	-1 451 161
----------	------------

Skatter

Skatt på årets resultat		9 966	-9 965
Summa Skatter		9 966	-9 965

Årets resultat

-404 817	-1 461 126
----------	------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 34 632 604 35 512 428

Summa Materiella anläggningstillgångar

34 632 604 35 512 428

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

34 633 104 35 512 928

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 331 1 508

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 325 164 992 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 342 220 450 862

Summa Kortfristiga fordringar

1 675 715 1 444 875

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 250 000 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

250 000 500 000

Summa Omsättningstillgångar

1 925 715 1 944 875

Summa Tillgångar

36 558 818 37 457 803

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 756 495

6 756 495

Fond för yttre underhåll

3 592 868

3 580 511

Summa Bundet eget kapital

10 349 363

10 337 006

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 367 057

9 840 540

Årets resultat

-404 817

-1 461 126

Summa Fritt eget kapital

7 962 241

8 379 414

Summa Eget kapital

18 311 604

18 716 420

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

3 000 000

13 200 000

Summa Långfristiga skulder

3 000 000

13 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

13 200 000

3 600 000

Leverantörsskulder

295 261

292 337

Skatteskulder

21 154

28 409

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

691 027

724 556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 039 773

896 081

Summa Kortfristiga skulder

15 247 215

5 541 383

Summa Skulder

18 247 215

18 741 383

Summa Eget kapital och skulder

36 558 818

37 457 803

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 249	-1 250 170
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	879 824	879 824
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	879 824	879 824
Erhållen ränta	5 523	5 108
Erlagd ränta	-625 461	-128 935
Betald inkomstskatt	9 966	-9 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 100	-504 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	103 228	11 270
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 093	-248 101
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	206 321	-236 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	682 421	-740 969
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	82 421	-1 340 969
Likvida medel vid årets början	1 483 782	2 824 750
Likvida medel vid årets slut	1 566 203	1 483 782

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 387 948	5 703 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 350	190 800
	Hyror övrigt	912	912
	Övriga primära intäkter	35 982	39 660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 613 192	5 935 044
	Avgiftsbortfall	-11 842	-12 150
	Hysesbortfall	0	-41
	<i>Summa</i>	-11 842	-12 191
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 601 350	5 922 853
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	51 224
	Övriga sekundära intäkter	93 652	113 828
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	93 652	165 052
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-486 912	-449 121
	Snö och halk-bekämpning	-318 828	-217 865
	Reparationer	-579 793	-746 025
	Planerat underhåll	-451 643	-1 187 368
	Försäkringsskador	-57 282	-289 805
	El	-224 382	-264 643
	Uppvärmning	-1 063 625	-1 016 336
	Vatten	-286 678	-271 506
	Sophämtning	-521 778	-427 288
	Fastighetsförsäkring	-155 242	-128 949
	Kabel-TV och bredband	-369 564	-350 301
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 239	-208 676
	Förvaltningsavtalskostnader	-409 231	-390 734
	Övriga driftkostnader	-8 209	-7 545
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 143 405	-5 956 162

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 108	-20 429
	Administrationskostnader	-43 257	-33 230
	Extern revision	-21 719	-18 750
	Medlemsavgifter	-42 320	-42 320
	Föreningsverksamhet	-24 984	-25 802
	Övriga förvaltningskostnader	-36 626	-31 557
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-172 014	-172 088
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-217 140	-250 610
	Sociala avgifter	-66 370	-69 391
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-293 510	-330 001
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	474	417
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 458	4 556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	237	135
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 169	5 108
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	-627 248	-205 619
	Övriga räntekostnader	-952	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-628 200	-206 099

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 623 655	56 623 655
	Ingående anskaffningsvärde mark	621 000	621 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	479 721	479 721
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	57 724 376	57 724 376
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 211 949	-21 332 124
	Årets avskrivningar	-879 824	-879 824
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 091 773	-22 211 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 632 604	35 512 428
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	358 000	358 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	155 000	155 000
	<i>Summa</i>	186 513 000	186 513 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	21 000 000	21 000 000
Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 316 203	983 782
	Övriga fordringar	8 961	8 724
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 325 164	992 506
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteutgifter	1 646	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 574	450 862
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	342 220	450 862

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	250 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	500 000

Not 14	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>
Nordea	4,09%	2025-02-19	3 000 000	0
Nordea	3,79%	2024-11-20	6 500 000	300 000
Nordea	3,75%	2024-10-16	6 700 000	300 000
			16 200 000	600 000

Långfristig del	3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 200 000
Kortfristig del	13 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	5 464	12 092
Inre fond	680 303	708 501
Övriga kortfristiga skulder	5 260	3 962
<i>Summa Övriga skulder</i>	691 027	724 556

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	539 070	543 646
Upplupna räntekostnader	96 382	93 643
Övriga upplupna kostnader	404 321	258 792
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 039 773	896 081

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.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

André Emanuel Elliason

Julia Alteros

Oskar Ännegård

Robin Arlekrans

Ylva Anderssom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

Daniel Wemmergård
Av föreningen vald revisor

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

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.

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i HSB
Bostadsrättsförening Hägern i Täby**
Org.nr 716000-0381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 målbeträffande 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 vi 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 vår 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.

Enligt digital signatur

Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

Daniel Wemmergård

Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

YLVA ANDERSSON

Styrelseledamot ordförande

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: 5ce17d6ded4a16[...]9f2d504364986

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-05-21 07:47:33 UTC



ROBIN ARLEKRANS

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: c2163ffaf14b40[...]6691c47cb3c0b

IP: 85.227.xxx.xxx

2024-05-21 07:49:31 UTC



André Emanuel Eliasson

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: d0839ab2c3fe33[...]536ddd40ecf6a

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-21 07:53:12 UTC



JULIA ALTEROS

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: 8f0d91678efbe2[...]109d7d730c014

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-05-21 08:36:44 UTC



OSKAR ÅNNEGÅRD

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: 94120f4569fda0[...]c845dfc8a3e00

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-05-22 08:53:09 UTC



Daniel Wemmergård

Föreningsvald revisor

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: 798eefe1b890fe[...]d23795428b0c3

IP: 78.41.xxx.xxx

2024-05-22 12:50:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: HSB Bostadsrättsföreningen Hägern i Täby

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-05-22 15:01:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**