



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågskivan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5503 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 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vågskivan 34	1927-01-01	1927
Vågskivan 36	1927-01-01	1927
Vågskivan 37	1927-01-01	1927

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	447
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 319
10	förråd	100
Totalt 233 objekt		8 866

Föreningens lägenheter fördelas på: 177 st 1 rok, 34 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rune Bergström	Ordförande	2013-03-20	
Ulrika Fricker	Ledamot	2022-06-22	2023-06-15
Maria Lindgren	Ledamot	2018-08-22	
John Michel Agugliaro	Ledamot	2012-06-11	
Fredrik Wachtmeister	Ledamot	2016-05-02	
Åsa Thulin	Ledamot	2021-08-02	2023-06-15
Viktor Källberg	Ledamot	2023-06-21	
Sebastian Holgert	Ledamot	2023-06-15	
Cecilia Berg	Ledamot	2019-08-19	
Anna-Britta Alinder	Suppleant	2023-06-15	
Emanuel Norrhäll	Suppleant	2022-06-22	
Isak Larsson	Suppleant	2022-06-22	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michel Agugliaro, Anna-Britta Alinder och Emanuell Norrhäll.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Bergström, John Michel Agugliaro, Sebastian Holgert och Cecilia Berg.

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

Valberedning har varit: Ulrika Fricker, Gokul Sai Evuri och Kjell Malmberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%. För 2024 höjdes avgiften med ytterligare 15%.

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 2023-05-09.

Fastigheten

Ett avloppsrör under golvet i tvättstuga 1 på Tjurbergsgatan 36 konstaterades läcka. Detta ledde till en helrenovering av tvättstugan vilket beräknas bli klart i april 2024.

- Portar mot gata och gård har renoverats och tätats under året.
- Ytterligare fuktlarm för att upptäcka vattenläckor har installerats.
- Vi har på prov infört syn av lägenheter i samband med försäljning. Detta för att kartlägga felaktiga ombyggnader.
- OVK åtgärder har avslutats på Hallandsgatan 50. Där så krävs har spaltventiler monterats på fönster.
- Vi rekommenderar parfymfritt tvätt- och sköljmedel i våra tvättstugor.
- Matavfallshantering har införts i soprummet på Hallandsgatan 46.
- Åtgärder mot råttor har utförts i krypgrunden under Hallandsgatan 50.
- Branddörrar på våra vindar har renoverats.
- Alla brevinkast och belysning i trapphus är åtgärdade enligt krav från Postnord.
- Bergfast AB är ny entreprenör för snöskottning.
- Det har tagits beslut om att ej tillåta andrahandshyresgäster att hyra övernattningsrummet.
- Det har också tagits beslut om att införskaffa en hjärtstartare att placeras centralt i föreningen.

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning.

Styrelsen tog under hösten 2023 beslut att från årsskiftet 2023/2024 höja bostadsrättsavgifterna med 15% för att fortsatt säkerställa föreningens goda ekonomi. Detta mot bakgrund av ökande driftskostnader, bl a sophantering, fjärrvärme och el.

Övrigt

Styrelse har gjort en grundlig översyn och uppdatering av all information på föreningens hemsida.

Föreningen har en ny HSB-förvaltare, Eva Håkans, sedan 1 januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Stambyte

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

Årtal	Ändamål
2024/2026	Målning och reparation av fönster, planeras att påbörjas under 2024 och pågå i 2-3 år
2024/2025	Renovering av tvättstugorna på Tjurbergsgatan 36 samt Hallandsgatan 46
2025	Allmän uppfrysning av innegården på Blekingegatan-Tjurbergsgatan
2024	Skaffa bättre passersystem

Föreningen planerar att börja med sitt stambyte om ca 10 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 25 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	135	208	166	146
Skuldsättning, kr/kvm	1 089	1 099	1 526	1 532	1 538
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 145	1 156	1 627	1 633	1 639
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	237	201	203	180	186
Årsavgifter, kr/kvm	767	694	694	637	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	82	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	851	900	807	773	837
Nettoomsättning, tkr	7 446	7 097	7 027	6 451	6 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-195	-48	816	635	478
Soliditet, %	47	47	40	39	36

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.

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.

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

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- negativt resultat

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15%

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	294 500	0	0	294 500
Upplåtelseavgifter, kr	4 799 611	0	0	4 799 611
Underhållsfond, kr	967 328	0	-103 639	863 689
S:a bundet eget kapital, kr	6 061 439	0	-103 639	5 957 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 296 761	-48 423	103 639	4 351 977
Årets resultat, kr	-48 423	48 423	-195 197	-195 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 248 338	0	-91 558	4 156 780
S:a eget kapital, kr	10 309 777	0	-195 197	10 114 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 693 000 kr samt ianspråktagande skett med 796 639 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	4 248 338
Årets resultat, kr	-195 197
Reservation till underhållsfond, kr	-693 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	796 639
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 156 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 156 780
------------------------------------	------------------

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	7 446 261	7 095 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020 186	855 924
Summa Rörelseintäkter		8 466 446	7 951 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 153 667	-6 643 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 732	-267 443
Personalkostnader	Not 6	-275 091	-251 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-678 030	-678 030
Summa Rörelsekostnader		-8 389 520	-7 839 791
Rörelseresultat		76 926	111 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	86 023	26 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-358 146	-186 004
Summa Finansiella poster		-272 123	-159 979
Resultat efter finansiella poster		-195 197	-48 423
Resultat före skatt		-195 197	-48 423
Årets resultat		-195 197	-48 423

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 15 982 364 16 660 394

Summa Materiella anläggningstillgångar

15 982 364 16 660 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

15 982 864 16 660 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 585 6 507

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 255 467 1 888 730

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 400 578 427 829

Summa Kortfristiga fordringar

2 659 630 2 323 066

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 800 000 2 800 000

Summa Kortfristiga placeringar

2 800 000 2 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 7 128 9 528

Summa Kassa och bank

7 128 9 528

Summa Omsättningstillgångar

5 466 758 5 132 593

Summa Tillgångar

21 449 622 21 793 487

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 068 750	5 068 750
Reservfond	25 361	25 361
Fond för yttre underhåll	863 689	967 328
Summa Bundet eget kapital	5 957 800	6 061 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 351 977	4 296 761
Årets resultat	-195 197	-48 423
Summa Fritt eget kapital	4 156 780	4 248 338

Summa Eget kapital

10 114 580

10 309 777

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 529 069	9 616 569
Leverantörsskulder		319 145	549 704
Skatteskulder		39 715	24 875
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	353 281	339 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 093 832	953 289
Summa Kortfristiga skulder		11 335 042	11 483 710

Summa Skulder

11 335 042

11 483 710

Summa Eget kapital och skulder

21 449 622

21 793 487

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	76 926	111 556
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	678 030	678 030
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

678 030	678 030
----------------	----------------

Erhållen ränta

80 687	26 025
--------	--------

Erlagd ränta

-303 705	-184 654
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

531 937	630 957
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 074	-17 960
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-115 609	166 130
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-80 535	148 170
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

451 403	779 126
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-87 500	-3 916 445
--	---------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 500	-3 916 445
--	----------------	-------------------

Årets kassaflöde

363 903	-3 137 319
----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

4 687 098	7 824 417
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

5 051 001	4 687 098
------------------	------------------

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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	6 059 940	5 771 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	318 000	318 000
	Hyror lokaler	910 660	834 010
	Övriga primära intäkter	190 061	206 615
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 478 661	7 130 097
	Hysesbortfall	-32 400	-34 674
	<i>Summa</i>	-32 400	-34 674
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 446 261	7 095 423
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	908 123	854 544
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	112 063	1 380
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 020 186	855 924
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-505 589	-578 047
	Snö och halk-bekämpning	-167 560	-108 167
	Reparationer	-410 296	-644 677
	Planerat underhåll	-796 640	-566 374
	Försäkringsskador	-1 303 081	-1 216 647
	El	-212 703	-182 043
	Uppvärmning	-1 524 533	-1 357 288
	Vatten	-339 640	-245 258
	Sophämtning	-312 884	-268 924
	Fastighetsförsäkring	-274 473	-232 604
	Kabel-TV och bredband	-365 688	-365 313
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-433 548	-418 708
	Förvaltningsavtalskostnader	-483 349	-433 072
	Övriga driftkostnader	-23 683	-25 976
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 153 667	-6 643 098

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	-2 165	-3 432
	Administrationskostnader	-76 407	-123 890
	Extern revision	-21 750	-20 625
	Medlemsavgifter	-63 120	-63 120
	Föreningsverksamhet	-7 893	-28 510
	Övriga förvaltningskostnader	-111 397	-27 866
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 732	-267 443
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-179 950	-169 050
	Revisionsarvode	-13 125	-12 075
	Övriga arvoden	-14 300	-9 660
	Sociala avgifter	-53 824	-50 701
	Övriga personalkostnader	-13 892	-9 735
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-275 091	-251 221
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	14 612	1 316
	Ränteintäkter HSB bunden placering	70 790	24 462
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	621	247
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 023	26 025
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	-351 526	-179 399
	Övriga räntekostnader	-6 620	-6 605
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-358 146	-186 004

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 387 106	27 387 106
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 135 000	1 135 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	28 522 106	28 522 106
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 861 712	-11 183 683
	Årets avskrivningar	-678 030	-678 030
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 539 742	-11 861 712
	Utgående redovisat värde	15 982 364	16 660 394
	<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	3 668 000	3 668 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	258 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Summa	374 668 000	374 668 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 676 000	17 676 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	17 676 000	17 676 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 243 873	1 877 571
	Övriga fordringar	11 594	11 159
	Summa Övriga fordringar	2 255 467	1 888 730
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 336	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 242	427 829
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 578	427 829

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 800 000	2 800 000
-----------------	-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 800 000	2 800 000
---------------------------------------	-----------	-----------

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

Kassa och bank

Nordea	7 128	9 528
--------	-------	-------

Summa Kassa och bank	7 128	9 528
----------------------	-------	-------

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,71%	2024-07-03	4 654 069	50 000
Nordea	4,73%	2024-06-27	4 875 000	50 000
			9 529 069	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	9 529 069
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 529 069
-----------------	-----------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	37 500	37 500
--------------	--------	--------

Källskatt	16 800	16 800
-----------	--------	--------

Inre fond	272 163	275 769
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	26 818	9 203
-----------------------------	--------	-------

Summa Övriga skulder	353 281	339 272
----------------------	---------	---------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	643 143	601 549
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	58 005	3 564
-------------------------	--------	-------

Övriga upplupna kostnader	392 684	348 176
---------------------------	---------	---------

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 093 832	953 289
--	-----------	---------

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 Brf Vågskivan i Stockholm, org.nr. 702002-5503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Vågskivan i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennifer Rorarius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

RUNE BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:22:11



FREDRIK WACHTMEISTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:46:36



SEBASTIAN HOLGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 15:37:55



CECILIA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 13:23:56



MARIA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:18:50



VIKTOR KÄLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:23:31



JOHN MICHEL AGUGLIARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:24:42



JENNIFER RORARIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:17:54



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:56:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNIFER RORARIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:18:53



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:54:41



HSB – där möjligheterna bor

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.