



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769617-6325 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gäddan 15	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2998
Totalt 92 objekt		2998

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 7 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nathalie Lundberg	Ordförande	2019-06-04
Christina Selldén	Ledamot	2020-01-20
Heléne Lindberg	Ledamot	2023-04-18
Lisa Nyberg	Ledamot	2023-04-18
Adam Lamerstedt Palm	Suppleant	2023-04-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nathalie Lundberg och Adam Lamerstedt Palm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Heléne Lindberg , Nathalie Lundberg och Lisa Nyberg.

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

Valberedning har varit: Mats Åbrant och Simon Hagström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 4% från 2023-01-01. Styrelsen beslutade även när man lade budgeten i november för år 2024 att höja avgifterna från den 2024-01-01 med 20% då de löpande kostnaderna ökat och föreningens lån kommer att behöva omförhandlas under 2024 vilket föreningen behöver ta höjd för.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft 2 vattenskadur, det är hus 6 och 8 om drabbats. Föreningens ansvarsdelar är utförda och vattenskadorna åtgärdade. I hus 8 var det även mindre vattenskadur i trapphuset vilket också är åtgärdat.

Under året har föreningen tecknat 2 avtal. Det ena rör parkeringsbevakning med leverantören Aimo park och det andra är med HSB som leverantör av det systematiskt brandskyddsarbete. Det är viktigt att föreningens medlemmar och medlemmarnas gäster endast parkerar på angivna parkeringsplatser. Felparkerade bilar skapar problem för avfallshanteringen som sker vid parkeringen vid hus 10.

Under året har det uppmärksamrats doft i källarförråden vilket gjort att polisens hundpatrull varit och sökt igenom utrymmena för att säkerställa att ingen narkotika förvaras där. Styrelsen uppmanar medlemmarna till att kontakta polisen eller informera styrelsen om man misstänker att det förvaras narkotika i föreningens utrymmen.

Underhåll och åtgärder

Styrelsen följer den löpande underhållsplanen och uppdaterar den vid behov för att säkerställa att fastigheten hålls i fint skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	96	162	66	244
Skuldsättning, kr/kvm	10 370	10 455	10 542	10 629	10 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 370	10 455	10 542	10 629	10 682
Räntekänslighet, %	14	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	210	150	155	149	115
Årsavgifter, kr/kvm	862	725	725	695	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	964	820	866	781	872
Nettoomsättning, tkr	2 728	2 679	2 813	2 497	2 852
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 112	-1 307	-1 053	-1 337	-816
Soliditet, %	72	72	73	73	73

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). **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 individuell mätning av el, värme, vatten och kabel tv 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.**

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 avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt högre driftskostnader. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 133 862 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 155 kr/m².

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 20 %

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	93 265 000	0	0	93 265 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	762 688	0	91 750	854 438
S:a bundet eget kapital, kr	94 027 688	0	91 750	94 119 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 506 476	-1 307 395	-91 750	-9 905 621
Årets resultat, kr	-1 307 395	1 307 395	-1 111 657	-1 111 657
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 813 871	0	-1 203 407	-11 017 278
S:a eget kapital, kr	84 213 817	0	-1 111 657	83 102 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 250 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	-9 813 871
Årets resultat, kr	-1 111 657
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 017 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 017 278

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	2 727 624	2 678 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 522	0
Summa Rörelseintäkter		2 890 146	2 678 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 941 986	-1 896 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 720	-69 364
Personalkostnader	Not 6	-207 421	-210 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 534 974	-1 534 974
Summa Rörelsekostnader		-3 759 102	-3 711 447
Rörelseresultat		-868 956	-1 032 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 581	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-259 282	-279 165
Summa Finansiella poster		-242 701	-274 562
Resultat efter finansiella poster		-1 111 657	-1 307 395
Resultat före skatt		-1 111 657	-1 307 395
Årets resultat		-1 111 657	-1 307 395

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 112 248 577 113 783 551

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

14 681 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

112 263 258 113 783 551

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

112 263 758 113 784 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 979 12 156

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 904 869 1 771 007

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 245 618 62 014

Summa Kortfristiga fordringar

2 154 467 1 845 177

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 600 000 600 000

Summa Kortfristiga placeringar

600 000 600 000

Summa Omsättningstillgångar

2 754 467 2 445 177

Summa Tillgångar

115 018 225 116 229 228

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 265 000	93 265 000
Fond för yttre underhåll	854 438	762 688
Summa Bundet eget kapital	94 119 438	94 027 688

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 905 621	-8 506 476
Årets resultat	-1 111 657	-1 307 395
Summa Ansamlad förlust	-11 017 278	-9 813 871

Summa Eget kapital**83 102 160****84 213 817**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 259 000	31 088 700
Summa Långfristiga skulder		11 259 000	31 088 700

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 829 700	260 400
Leverantörsskulder		115 332	4 139
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 932	8 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	698 100	653 798
Summa Kortfristiga skulder		20 657 065	926 711

Summa Skulder**31 916 065****32 015 411****Summa Eget kapital och skulder****115 018 225****116 229 228**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-868 956	-1 032 834
-----------------	----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 534 974	1 534 974
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 534 974	1 534 974
------------------	------------------

Erhållen ränta	15 748	4 604
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-259 297	-260 605
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

422 469	246 139
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-174 594	115 732
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	161 069	112 107
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-13 526	227 839
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

408 944	473 978
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 681	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 681	0
---	----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-260 400	-260 400
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 400	-260 400
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

133 862	213 578
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 369 758	2 156 180
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 503 620	2 369 758
-------------------------------------	------------------	------------------

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.

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 *Driftkostnader*. 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	2 259 576	2 172 828
	Hyrer garage och parkeringsplatser	144 000	143 700
	Individuell mätning el och vatten	202 362	223 041
	Bredband	122 400	122 400
	Övriga intäkter	8 286	24 744
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 736 624	2 686 713
	Avgiftsbortfall	-9 000	-8 100
	<i>Summa</i>	-9 000	-8 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 727 624	2 678 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 848	0
	Elstöd	63 674	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	162 522	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-383 468	-367 785
	Snö och halk-bekämpning	-165 595	-106 079
	Reparationer	-160 420	-126 167
	Planerat underhåll	-41 250	-60 208
	Försäkringsskador	-87 065	-91 311
	El	-205 158	-222 077
	Uppvärmning	-247 906	-224 641
	Vatten	-177 063	-226 843
	Sophämtning	-79 201	-75 636
	Fastighetsförsäkring	-56 508	-51 078
	Kabel-TV och bredband	-135 641	-133 996
	Förvaltningsavtalskostnader	-202 711	-195 948
	Övriga driftkostnader	0	-14 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 941 986	-1 896 337

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	-7 368	-369
	Administrationskostnader	-20 070	-17 473
	Extern revision	-11 375	-10 875
	Medlemsavgifter	-13 610	-13 610
	Övriga förvaltningskostnader	-22 297	-27 037
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 720	-69 364
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 860
	Övriga arvoden	-154 560	-155 520
	Sociala avgifter	-48 031	-50 391
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-207 421	-210 771
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	4 243	642
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 333	3 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5	169
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 581	4 604
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	-257 394	-277 870
	Övriga räntekostnader	-1 888	-1 295
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-259 282	-279 165

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 370 814	111 370 814
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 181 186	14 181 186
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	33 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 585 500	125 585 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 801 949	-10 266 975
	Årets avskrivningar	-1 534 974	-1 534 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 336 923	-11 801 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 248 577	113 783 551
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	69 400 000	69 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 287 000	32 287 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	32 287 000	32 287 000
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	1 903 620	1 769 758
	Övriga fordringar	1 249	1 249
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 904 869	1 771 007
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	833	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 785	62 014
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	245 618	62 014

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	600 000	600 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,73%	2024-06-19	9 814 000	200 000
Swedbank	0,73%	2024-06-19	10 015 700	60 400
Stadshypotek AB	0,99%	2025-01-30	11 259 000	0
			31 088 700	260 400

Långfristig del	11 259 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 829 700
Kortfristig del	19 829 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 041 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,82%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,73%	2024-06-19	9 814 000	200 000
Swedbank	0,73%	2024-06-19	10 015 700	60 400
Stadshypotek AB	0,99%	2025-01-30	11 259 000	0
			31 088 700	260 400

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 829 700
Kortfristig del	19 829 700

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

Övriga skulder

Momsskuld	122	0
Övriga kortfristiga skulder	13 811	8 374
Summa Övriga skulder	13 932	8 374

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	243 483	220 917
	Upplupna räntekostnader	19 784	19 799
	Övriga upplupna kostnader	434 833	413 082
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	698 100	653 798

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 bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö, org.nr. 769617-6325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Liljegren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATHALIE LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:48:53



HELÉNE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:27:25



LISA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:52:44



CHRISTINA SELLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:32:36



CARINA LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:53:17



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:31:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA LILJEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:49:59



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:30:42



HSB – där möjligheterna bor