



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6939 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Minneberg 1-5 (antal objekt : 5)	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	1393
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22211
4	p-platser	0
Totalt 312 objekt		23604

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 90 st 2 rok, 134 st 3 rok, 66 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Minneberg GA:1	G:A	716418-9693	33%	Panncentral med tillhörande värmedistributionssystem, Sopsugcentral med tillhörande sopsugsystem, Centralantennanläggning med tillbehör, Parkeringsanläggningar med tillbehör, Föreningslokaler med tillbehör samt lekyta inom minneberg 5 och svartvik 1, Grovsoprum med tillhörande anordn.

Totalt 1 objekt**Minnebergs Samfällighetsförening**

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och lokaler som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Tangens andel är 33,021 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Inom Minnebergs samfällighetsförening har Brf Tangen under 2022 bidragit till renoveringen av parkeringsgaragen, samlingslokal Båtviken samt motionslokalen i anslutning till lokal Badviken.

Från oktober 2022 har ett nytt avtal för elleverans ingåtts för kommande treårsperiod. Avtal har upphandlats gemensamt för Minnebergs samfällighetsförening och de fyra ingående bostadsrättsföreningarna inklusive Brf Sandvik. Under det sista kvartalet 2022 har inom ramen för detta avtal rörligt pris gällt för elleveransen. Från den 1 januari 2023 och fram till slutet av avtalsperioden (2025-12-31) gäller däremot ett fast pris.

Tangens representanter i Minnebergs Samfällighetsförening har under 2022 varit:**Januari – Maj**

Ann Rosenbeck

Margaretha Lindahl

Hans Jedemark

Juni-December

Lisette Ahlgren

Simon Cardell

Elisabet Boberg

Erik Jandorff

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Rosenbeck	Ordförande	2020-08-12	2022-05-24
Lisette Ahlgren	Ordförande	2022-05-24	
Eva Pavellas	Ledamot	2021-05-21	2022-05-24
Margaretha Lindahl	Ledamot	2011-05-26	2022-05-24
Elisabet Boberg	Ledamot	2022-05-24	
Hans Jedemark	Ledamot	2017-09-27	2022-05-24
Margareta Haglund	Ledamot	2021-05-21	2022-05-24
Carina Vibenius	Ledamot	2021-05-21	2022-05-24
Helena Österberg	Ledamot	2022-05-24	
Pia Carlberg	Ledamot	2017-09-27	2022-01-04
Johan Juffermans	Ledamot	2022-05-24	
Johan Hofgren	Ledamot	2021-05-21	
Seve Jan van der Graaf	Ledamot	2022-05-24	
Seve Jan van der Graaf	Suppleant	2021-05-27	2022-05-24
Simon Cardell	Ledamot	2022-05-24	
Olivia Eklund	Ledamot	2022-01-04	
Erik Jandorff	Ledamot	2021-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Hofgren, Simon Cardell och Elisabet Boberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Rosenbeck, Margaretha Lindahl, Hans Jedemark, Johan Hofgren, Lisette Ahlgren, Seve Jan van der Graaf, Erik Jandorff.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Olof Nevenius med Jörn Dunér som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kerstin Franklin (sammankallande), Annika Björkman samt Agnes Hellner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 76 medlemmar varav 12 via ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% per 2022-01-01 samt 10% per 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-23.

Bromma Stadsdelsförvaltning har i december 2022 sagt upp hyresavtalet för Förskolan Slingan i port 53. Avtalet löper ut 2023-12-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Byggnad: Radonmätning
2009	Energi: Upprättande av energideklaration
2009-2011	Fasad: Fasadfogar mellan betongelementen byttes ut
2013-2014	Fasad: Tvätt av fasader och balkonger som vetter mot sjön
2014	Vatten: Vattenventiler utbyta i samtliga badrum
2014	Ventilation: OVK
2005-2015	Gemensamma utrymmen: Renovering av samtliga tvättstugor
2016	Gemensamma utrymmen: Slipning av golv i samtliga trapphus
2016	Tak: Renovering av gångbroar och snörasskydd på taken
2017	Fasad: Plåtarbeten på fasad
2018	Vatten: Injustering av handdukstorkar
2018	Vatten: Legionellasanering
2019	Byggnad: Byte av 6st rökluckor till skyddsrum
2019	Gemensamma utrymmen: Uppdatering av tvättmaskiner till varmvattenanslutning
2019	Ventilation: Montering av nya fläktar i ventilationen
2020	Gemensamma utrymmen: Byte av belysning i källare och vindsförråd
2020	Gästlägenhet: Renovering av uthyrningslägenheten i port 73
2020	Brand: Brandsläckare installerade i samtliga portar
2020	Brand: Brandvarnare utdelade till alla lägenheter
2020	Ventilation: Start av OVK
2020	Utemiljö: Nytt staket vid port 59
2020	Utemiljö: Renovering av spaljé vid port 69 samt en ny spaljé vid port 71
2020	Gemensamma utrymmen: Översyn av luckor till sopnedkast samt byte av tätningsslister på densamma
2020	Tak: Byte av nockband på taken samt nya underlagsmaterial i rännalarna
2021	Utemiljö: Renovering av ruttna spaljéer samt flytt av felaktigt placerad spaljé vid port 75
2021	Hissar: Renovering av 10st hissar
2021	Ventilation: OVK fortsätter med nödvändiga åtgärder
2022	Ventilation: OVK avslutad och godkänd
2022	Utemiljö: Återställande av markyta där utdömd gunga stått på innergården 59-71
2022	Ventilation: Åtgärdat ventilationssystem i förskolor
2022	Utemiljö: Låsbara grindar till innergårdar installerade
2022	Avlopp: Stamspolning med filmning
2022	Skyddsrum: Översyn av skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Införande av IMD - Gemensam el
2023	Återställande av markytan mellan port 71-73
2025-2030	Renovering av de återstående 6 hissarna
2030-2035	Omläggning av tak och nytt undertak
2040-2050	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 419 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 420.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	164	208	252	212	181
Skuldsättning, kr/kvm	5 654	5 721	5 801	5 881	5 959
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	203	174	136	155	139
Driftskostnad, kr/kvm	556	471	413	434	399
Årsavgifter, kr/kvm	656	625	625	625	573
Totala intäkter, kr/kvm	754	704	708	719	651
Nettoomsättning, tkr	17 748	16 600	1 624	16 584	15 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	-686	-5 470	-2 408	1 644	1 051
Soliditet, %	26	26	28	29	28

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 970 050	0	0	23 970 050
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 861 027	0	0	4 861 027
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 671 285	0	5 220 603	9 891 888
S:a bundet eget kapital, kr	33 502 362	0	5 220 603	38 722 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 084 342	-5 470 133	-5 220 603	10 393 606
Årets resultat, kr	-5 470 133	5 470 133	-686 492	-686 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 614 209	0	-5 907 095	9 707 114
S:a eget kapital, kr	49 116 571	0	-686 492	48 430 079

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 877 115 kr samt ianspråktagande skatt med 2 656 512 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 614 209
Årets resultat, kr	-686 492
Reservation till underhållsfond, kr	-7 877 115
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 656 512
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 707 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 707 114

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

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 748 228	16 599 677
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 908 624	-18 801 527
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 112	-313 901
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-584 193	-492 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 909 655	-1 909 655
Summa rörelsekostnader		-17 688 584	-21 517 360
Rörelseresultat		59 644	-4 917 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	43 717	50 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-789 853	-602 736
Summa finansiella poster		-746 136	-552 450
Årets resultat		-686 492	-5 470 133

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 174 451 644 176 350 869

Inventarier och maskiner

Not 8 73 010 83 440

174 524 654 176 434 309*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 1 258 1 258

1 258 1 258

Summa anläggningstillgångar

174 525 912 176 435 567**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 912 -10 665

Övriga fordringar

Not 10 5 028 577 4 022 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 134 821 1 066 552

6 167 310 5 078 033

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 8 000 000

Kassa och bank

Not 13 187 341 86 363

Summa omsättningstillgångar

12 354 652 13 164 396**Summa tillgångar****186 880 564** **189 599 963**

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 831 077	28 831 077
Yttre underhållsfond		9 891 888	4 671 285
		<u>38 722 965</u>	<u>33 502 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 393 606	21 084 342
Årets resultat		-686 492	-5 470 133
		<u>9 707 114</u>	<u>15 614 209</u>
Summa eget kapital		<u>48 430 079</u>	<u>49 116 571</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	72 704 029	78 860 372
		<u>72 704 029</u>	<u>78 860 372</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	60 760 372	56 504 029
Leverantörsskulder		541 803	66 103
Skatteskulder		155 038	78 117
Övriga skulder	Not 16	37 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 251 743	4 974 771
		<u>65 746 456</u>	<u>61 623 020</u>
Summa skulder		<u>138 450 485</u>	<u>140 483 392</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>186 880 564</u>	<u>189 599 963</u>

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-686 492	-5 470 133
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 909 655	1 909 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 223 163	-3 560 478
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 629	-3 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-132 907	1 846 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 005 627	-1 717 213
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 900 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 900 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-894 373	-3 617 213
Likvida medel vid årets början	12 108 172	15 725 385
Likvida medel vid årets slut	11 213 799	12 108 172

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125 277 000 kr.

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	14 570 240	13 876 516
Hyror	2 802 955	2 741 294
Övriga intäkter	375 763	60 347
Bruttoomsättning	<u>17 748 958</u>	<u>16 678 157</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-600	-54 600
Hyresförluster	<u>-130</u>	<u>-23 880</u>
	17 748 228	16 599 677
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 787 616	3 107 887
Reparationer	2 923 923	1 722 321
El	657 091	499 486
Uppvärmning	3 599 091	3 170 691
Vatten	536 658	452 142
Fastighetsförsäkring	372 648	354 903
Kabel-TV och bredband	780	257
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	884 544	743 586
Förvaltningsarvoden	429 468	218 013
Övriga driftkostnader	60 293	60 068
Planerat underhåll	<u>2 656 512</u>	<u>8 472 173</u>
	14 908 624	18 801 527
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 576	68 688
Administrationskostnader	122 711	127 735
Extern revision	30 875	28 000
Konsultkostnader	0	2 438
Medlemsavgifter	<u>107 950</u>	<u>87 040</u>
	286 112	313 901

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	409 200	349 000
Revisionsarvode	10 000	20 000
Övriga arvoden	53 000	41 350
Sociala avgifter	111 993	81 927
	584 193	492 277
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 638	1 162
Ränteintäkter HSB placeringskonto	237	1 820
Ränteintäkter skattekonto	265	1 275
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 268	45 375
Övriga ränteintäkter	309	655
	43 717	50 286
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	791 334	598 895
Övriga räntekostnader	-1 481	3 841
	789 853	602 736

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 432 174	192 432 174
Ingående anskaffningsvärde mark	16 770 000	16 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 202 174	209 202 174
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 851 305	-30 952 081
Årets avskrivningar	-1 899 225	-1 899 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 750 530	-32 851 305
Utgående redovisat värde	174 451 644	176 350 869
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	305 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 940 032	20 525 040
Taxeringsvärde mark - bostäder	383 000 000	266 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 336 736	9 479 976
Summa taxeringsvärde	730 276 768	581 005 016
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	104 300	104 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 300	104 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 860	-10 430
Årets avskrivningar	-10 430	-10 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 290	-20 860
Bokfört värde	73 010	83 440
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 258	1 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258	1 258
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 120	337
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 026 220	2 579 838
Placeringskonto HSB Stockholm	237	1 441 970
	5 028 577	4 022 146

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 029 442	426 332
Upplupna intäkter	105 379	640 220
	1 134 821	1 066 552

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000	8 000 000
	6 000 000	8 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Nordea	177 458	75 994
Nordea plusgiro	5 001	5 001
Swedbank	4 882	5 368
	187 341	86 363

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758226169	0,52%	2023-09-20	19 255 903	0
Nordea	39758228706	0,43%	2023-09-20	39 604 469	0
Nordea	39758295888	2,72%	2024-10-31	38 376 624	625 000
Stadshypotek AB	683401	0,51%	2025-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	739640	0,63%	2024-01-30	16 227 405	1 275 000
				133 464 401	1 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 123 964 401

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 72 704 029

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 172 483 000 172 483 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	60 760 372	56 504 029
	60 760 372	56 504 029

HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	37 500	0
	37 500	0
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	255 633	99 027
Förutbetalda hyror och avgifter	2 380 013	2 038 997
Övriga upplupna kostnader	1 616 097	2 836 747
	4 251 743	4 974 771

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Elisabet Boberg Erik Jandorff Helena Osterberg

.....
Johan Hofgren Johan Juffermans Lisette Ahlgren

.....
Olivia Eklund Seve Jan van der Graaf Simon Cardell

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Olle Nevenius Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tangen i Stockholm, org.nr. 716418-6939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 HSB Brf Tangen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Nevenius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISETTE AHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:33:16



HELENA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:34:22



JOHAN JUFFERMANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 21:52:44



ERIK JANDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 21:34:58



ELISABET BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:22:11



SEVE JAN VAN DER GRAAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:56:31



SIMON CARDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:38:17



JOHAN HOFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:15:19



OLIVIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 08:47:14



OLOF NEVENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:16:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:31:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tangen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF NEVENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:23:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:30:50

