



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Läskappret 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1963
Pappersrullen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1963
Papphylsan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1963
Ritpappret 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1963

Totalt 4 objekt

Nya avgälder började gälla från 2023-10-01, höjning med 100%, från 476 kkr/år till 958 kkr/år. Stegvis höjning, fullt genomslag 2027-10-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Från och med 1 januari 2024 har vi bytt försäkringsbolag till Protector Försäkring som också innehåller styrelseansvar och gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 803
10	garageplatser	0
Totalt 104 objekt		9 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 4 rok, 54 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patric Sundell	Ordförande	2022-06-02	
Jader Bonilla Velez	Ledamot	2021-06-07	2023-05-30
Robert Persson	Ledamot	2019-05-29	2023-05-30
Virpi Törnroth	Ledamot	2022-06-02	
Marinko Vojnic Hajduk	Ledamot	2023-06-14	
Martin Aderstedt	HSB ledamot	2020-03-31	
Mathias Holtz	Ledamot	2019-05-29	2023-05-30
Carolina Anna C Mårtens	Ledamot	2020-05-27	
Alexander Demetriou	Ledamot	2023-06-14	
Kristoffer Wänglund	Ledamot	2021-06-07	
Alexandra Åkesson	Ledamot	2023-06-14	
Sara Lyngsö	Ledamot	2022-06-02	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carolina Anna C Mårtens, Patric Sundell och Virpi Törnroth.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Persson, Carolina Anna C Mårtens, Patric Sundell och Kristoffer Wänglund.

Revisorer har varit: Charlotte Gustafsson med Susanne Burgman Schultzberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Rahm (sammankallande), Bastian Ericsson, Mårten Koch och Anna Persson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-29.

Avgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 8% från 1 januari 2023. Fr o m 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 15%.

Underhållsfond

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

Fastighetssyn

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-24.

Dränering D-hus

Arbetet med dränering av D-husen påbörjades hösten 2022 och är nu avslutat. Detta arbete har även under 2023 upptagit stor tid för styrelsen. Garantibesiktning kommer ske inom 3 år.

Städdagar

I april 2023 hölls den återkommande vårstädningen och under september 2023 hölls den återkommande höststädningen. Båda gångerna med efterföljande korvgrillning tillsammans.

Grannsamverkan

Vi deltar fortsättningsvis i Grannsamverkan mot inbrott, där hela styrelsen nu är primär kontakt i brist på frivilliga i föreningen.

Vattenskador och andra skador

Vi har under 2023 varit försäkrade mot stora vattenskador även om en del andra skador upptäckts. Det är viktigt att boende är medvetna om skicket på sina installationer och känner till var man kan stänga av vattnet om olyckan är framme.

Fönster

Flera fönster har reparerats under året och takfönster i A-längorna har fått målat på insidan (endast grundmålade tidigare). Fönsterrenovering eller utbyte för alla föreningens fönster ligger planerat i UH-planen till 2026.

Ekonomi

De genomförda avgiftshöjningarna har haft god inverkan på föreningens ekonomi: nyckeltalet "sparande till framtida underhåll" ökar till 103 kr / kvm för 2023 jämfört med 91 kr / kvm för 2022. Enligt en 10-årig verksamhetsanalys som HSBs ekonomer har gjort på uppdrag av styrelsen, så är föreningens underhållsbehov ca 280 kr / kvm. Eftersom sparandet är mindre än underhållsbehovet så behöver föreningens avgifter att höjas mer än inflationen under kommande år. Under året har styrelsen beslutat att ta hjälp av en räntemäklare som förhandlar föreningens lån gentemot bankerna. Det här avlastar styrelsen samt sparar pengar eftersom villkoren blir bättre.

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen. Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har setts över i detalj och uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond, samt likviditetsplanering.

Byte av fastighetsförvaltare

Vi har i flera år haft HSB som fastighetsförvaltare men gjorde under 2022-2023 en upphandling om ny förvaltare där HSB tillsammans med tre andra aktörer lämnade offert. Styrelsen landade till slut i att välja Nabo som ny leverantör för fastighetsförvaltning från och med 1 januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större åtgärder sedan föreningen startade finns i separat bilaga. Senaste årens stora åtgärder framgår nedan.

Årtal	Ändamål
2022-2023	Dränering av radhuslängorna D1-D3
2022	Byte av termostater och ventiler till samtliga element

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining liggande stam B- och D-länga
2024	Taksäkerhet
2024-2025	Postboxar B- och D-längan
2024-2025	Gatubelysning B-längan
2025	Byte av värmekulvertar och system
2025	Strykning av träpanel C-längan
2026	Asfaltsomläggning A-, B- och C-längor
2026	Fönsterbyte-/renovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	103	91	156	184	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 877	2 877	836	836	836
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 877	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	235	211	209	188	199
Årsavgifter, kr/kvm	783	708	687	672	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	737	698	696	671
Nettoomsättning, tkr	7 727	7 034	6 819	6 667	6 517
Resultat efter finansiella poster, tkr	-777	23	947	974	880
Soliditet, %	35	35	64	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskade med 14 368 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 103 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 15 %. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	8 685 260	0	0	8 685 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 165 318	0	1 231 628	9 396 946
S:a bundet eget kapital, kr	16 850 578	0	1 231 628	18 082 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	477 491	22 911	-123 628	-731 226
Årets resultat, kr	22 911	-22 911	-776 964	-776 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	500 402	0	-900 592	-1 508 190
S:a eget kapital, kr	17 350 980	0	331 036	16 574 016

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 829 000 kr samt ianspråktagande skett med 597 372 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	500 402
Årets resultat, kr	-776 964
Reservation till underhållsfond, kr	-1 829 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	597 372
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 508 190

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 508 190

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	7 727 374	6 983 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 244	217 283
Summa Rörelseintäkter		7 827 618	7 200 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 870 165	-5 920 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 252	-106 534
Personalkostnader	Not 6	-290 165	-260 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 191 848	-653 125
Summa Rörelsekostnader		-7 549 430	-6 940 789
Rörelseresultat		278 188	259 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	51 111	27 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 106 263	-264 490
Summa Finansiella poster		-1 055 152	-236 923
Resultat efter finansiella poster		-776 964	22 911
Resultat före skatt		-776 964	22 911
Årets resultat		-776 964	22 911

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	42 098 791	19 549 704
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	11 519 786
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 098 791	31 069 490

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

42 099 291 31 069 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 416 878	14 790 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	248 416	418 096
Summa Kortfristiga fordringar		4 665 325	15 208 170

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar

4 665 325 19 208 170

Summa Tillgångar

46 764 616 50 278 160

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 685 260	8 685 260
Fond för yttre underhåll	9 396 946	8 165 318
Summa Bundet eget kapital	18 082 206	16 850 578

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-731 226	477 491
Årets resultat	-776 964	22 911
Summa Ansamlad förlust	-1 508 190	500 402

Summa Eget kapital

16 574 016	17 350 980
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 200 000	28 200 000
Leverantörsskulder		415 633	280 633
Skatteskulder		111 895	78 786
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 678	13 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 453 393	4 354 123
Summa Kortfristiga skulder		30 190 599	32 927 180

Summa Skulder

30 190 599	32 927 180
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

46 764 616	50 278 160
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	278 188	259 834
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 191 848	653 125
---------------	-----------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 191 848	653 125
--	------------------	----------------

Erhållen ränta	51 111	27 567
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 219 368	-93 927
--------------	------------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	301 779	846 599
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	175 311	-18 040
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 623 475	3 078 909
---	------------	-----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 448 164	3 060 868
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 146 385	3 907 467
---	-------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 221 149	-12 404 661
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 221 149	-12 404 661
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	20 000 000
--	---	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	20 000 000
--	----------	-------------------

Årets kassaflöde	-14 367 534	11 502 806
-------------------------	--------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	18 782 723	7 279 917
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 415 189	18 782 723
-------------------------------------	------------------	-------------------

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).

Resultaträkning

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

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	7 680 072	6 941 970
	Hyrer garage och parkeringsplatser	24 000	24 000
	Övriga intäkter	23 302	17 370
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 727 374	6 983 340
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 727 374	6 983 340
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 350	166 523
	EI stöd mm	84 894	50 760
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100 244	217 283
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-265 929	-260 167
	Snö och halk-bekämpning	-165 657	-108 591
	Reparationer	-421 524	-730 040
	Planerat underhåll	-597 372	-220 319
	Försäkringsskador	-37 046	-417 104
	EI	-61 677	-88 640
	Uppvärmning	-1 889 986	-1 692 414
	Vatten	-350 650	-288 145
	Sophämtning	-59 940	-77 785
	Fastighetsförsäkring	-157 030	-148 318
	Kabel-TV och bredband	-166 710	-171 914
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-872 978	-834 156
	Förvaltningsavtalskostnader	-296 766	-404 219
	Tomträttsavgäld	-526 900	-479 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 870 165	-5 920 812

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 600	-7 413
	Administrationskostnader	-42 307	-40 180
	Extern revision	-18 750	-15 250
	Medlemsavgifter	-32 440	-18 340
	Föreningsverksamhet	-32 893	-7 104
	Övriga förvaltningskostnader	-44 762	-18 248
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-197 252	-106 534
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-199 500	-183 540
	Revisionsarvode	-11 460	-9 660
	Övriga arvoden	-11 460	-9 660
	Sociala avgifter	-67 745	-57 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-290 165	-260 318
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	8 116	3 192
	Ränteintäkter HSB bunden placering	42 738	24 175
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	257	200
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 111	27 567
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	-1 086 268	-264 370
	Övriga räntekostnader	-19 995	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 106 263	-264 490

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 277 332	29 373 707
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 203 642	1 203 642
	Årets investeringar	23 740 935	903 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 221 909	31 480 974
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 931 270	-11 278 144
	Årets avskrivningar	-1 191 848	-653 125
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 123 118	-11 931 270
	<i>Byggnader</i>	42 098 791	19 549 704
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 414 000	157 414 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	224 272 000	224 272 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	381 686 000	381 686 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 200 000	28 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	28 200 000	28 200 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 519 786	18 750
	Årets investeringar	12 221 149	11 501 036
	Omklassificering till byggnad	-23 740 935	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	11 519 786
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 415 189	14 782 723
	Övriga fordringar	1 689	7 321
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 416 878	14 790 044

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 416	418 096
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	248 416	418 096
---	----------------	----------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	4 000 000
-----------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	4 000 000
--	----------	------------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,53%	2024-11-28	14 100 000	0
Swedbank	4,46%	2024-09-28	14 100 000	0
			28 200 000	0

Långfristig del	0
-----------------	---

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

Lån som ska konverteras inom ett år	28 200 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	28 200 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,50%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,53%	2024-11-28	14 100 000	0
Swedbank	4,46%	2024-09-28	14 100 000	0
			28 200 000	0

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

Lån som ska konverteras inom ett år	28 200 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	28 200 000
-----------------	------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	9 678	13 638
-----------------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	9 678	13 638
-----------------------------	--------------	---------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	717 766	626 702
	Upplupna räntekostnader	63 106	176 211
	Övriga upplupna kostnader	672 521	3 551 210
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 453 393	4 354 123

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 Läskapperet i Stockholm, org.nr. 702001-3624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läskapperet 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. Revisoremas 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 Läskpapperet 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 trygghetssätt.

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 räkenskaper. 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

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlotte Gustafsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PATRIC SUNDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:37:01



MARTIN ADERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:54:08



CAROLINA ANNA C MÅRTENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:46:41



MARINKO VOJNIC HAJDUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 18:39:34



ALEXANDRA ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:44:24



KRISTOFFER WÄNGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:44:53



VIRPI TÖRNROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:11:43



ALEXANDER DEMETRIOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:59:14



CHARLOTTE GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 10:26:15



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:56:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CHARLOTTE GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 10:25:28



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:56:06



HSB – där möjligheterna bor