



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brandsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brandsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3920 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 10	1976-01-01	1977
Kastrup Nr 12	1976-01-01	1977

Totalt 2 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 11	Stockholm Stad	10 år	2026-11-30	1977

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	garageplatser	0
230	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 674
7	lokaler (hyresrätt)	990
98	p-platser	0
48	förråd	60

Totalt 459 objekt

17 724

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 71 st 2 rok, 94 st 3 rok, 36 st 4 rok, 3 st 5 rok, 5 st 6 rok, 4 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Romare	Ordförande	2023-06-02	
Christina Romare	Ledamot	2022-05-20	
Sivert Kvarnéus	Ordförande	2021-10-25	2023-06-02
Sivert Kvarnéus	Ledamot	2018-05-29	
Krister Anderson	Ledamot	2017-07-01	2023-06-02
Anders Svensson	Ledamot	2016-05-26	
Aleksandar-Pal Sakala	Ledamot	2018-06-29	
Inas Ibrahim	Ledamot	2022-05-20	
Andreas Wallner	Ledamot	2019-06-29	
Adnan Tamerjei	Ledamot	2023-06-02	
Jonas Hosni	Ledamot	2023-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Romare, Inas Ibrahim, Aleksandar-Pal Sakala .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Romare, Sivert Kvarnéus och Andreas Wallner.

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

Valberedning har varit: Sten Johnels (sammankallande), Cecilia Correa och Krister Anderson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-09-28 då de nya stadgarna antogs, röstlängd 29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%. För 2024 höjdes avgiften ytterligare 25%.

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 2023-06-12.

Vi har under flera år arbetat mycket med att förbättra tryggheten i föreningen, dels genom att arbeta bort skymda områden, t.ex. genom att skapa belysning i rabatterna, men även med belysning mot träden. Ett annat arbete har varit för att skapa en känsla av gemenskap och att det här är vårt område med Välkommen till brf Brandsö skyltarna. Ytterligare ett arbete har varit att öka tryggheten i området genom att utöka installationen av övervakningskamerorna både utom- och inomhus. I enlighet med beslut vid årsstämman 2023 har övervakningskameror installerats i samtliga trapphus.

Vi har även arbetat med att se över ekonomin dels för att minska fasta kostnader, men även för att ta bort onödiga kostnader.

Vi tittar även på att säkra de resurser som behövs för framtida investeringar.

Stora investeringar under året har varit garage- och terrassrenovering, dränering runt Kastrupgatan 16 men även fasadinspektion och renovering av ytskikt på fasader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Sorterat per år och händelse.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Renoverat två fasader, Kastrupgatan 3 samt Kastrupgatan 5. Övriga fasader kommer kontrolleras.
2023	Renoveringen av byggnadens fundament inkl. garagen i två plan avslutades.
2023	Spolning av värmeslingor i samtliga lägenheter.
2023	Byte av bleck i samtliga portar. Vid långvarigt strömavbrott kommer portarna kunna öppnas.
2023	Påbörjad isolering av grunden på ka 16 mot regn och grundvattens läckage in i fastigheten.
2023	I vår strävan att öka tryggheten i föreningen har vi utökad kameraövervakning av gemensamt ägd yta utomhus.
2022	Föreningen har bytt ut låssystemet pga att det är gammalt och flera komponenter inte går att få tag på längre.
2022	Ordnat ersättningsplatser för alla bilar i garaget under renoveringstiden.
2022	Fortsatt att utveckla funktioner för mer trivsel bland annat genom att reducera skrymmande buskage, fler lampor i rabatter samt fler kameror.
2022	Fortsatt arbetet med att minimera energiåtgång och förbättra trivsel med mer ekonomiska lampor.
2022	Bytt leverantör av reparationer för våra hissar för säkrare och mer tillförlitlig funktion.
2022	Inspekterat och åtgärdat ytskikt på fasaderna.
2022	Påbörjat tätning av ytskikt på terrasserna för att minimera risken att vatten läcker in till garaget.
2022	Säkerställt att standarden för skyddsrum återfås efter renoveringen av garaget.
2022	Påbörjat renoveringen av grund, armering och ytskikt av golv och pelare i garagets båda plan.
2021	Ett elektroniskt bokningssystem har installerats för bastu och föreningslokal
2021	OVK
2021	Målning av fönster i Kö 6-8, Ka 1-5, Övriga planerade till 2023
2019	Målning av fönsterkarmar, fönsterbågar, balkongdörrar samt träpanel på balkongerna har utförts på adresserna Kastrupgatan 6-12
2019	Renovering av samtliga tvättstugor.
2019	införande av ett kompletterande appsystem för inpassering, portar.
2018	Byte av garageport övre garaget.
2018	Underhåll av fasader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Sorterat på tidsperiod och händelse.

Årtal	Ändamål
2022 - 2023	Planerad anpassning till nya krav för sopsortering av bland annat matavfall.
2025 - 2030	Planerat stambyte.
2024 - 2025	Översyn av tak och takstolar för anpassning till gällande säkerhetsregler.
2024 - 2025	Kontroll och anpassning av våra fastigheters tak för eventuell framtida installationer av solenergi.

Förutom dessa planerade arbeten kommer vi fortsätta med översyn av fasaderna för att klargöra renoveringsbehovet.

Efter garagerenoveringen kommer nu arbetet med att säkerställa skyddsrumsdetaljer. Samtliga delar måste inventeras och testas.

Föreningen har bytt ut anslagstavlor i entreerna till digitala anslagstavlor efter räkenskapsåret.

Medlemskapet i Fastighetsföreningen Järva har gett resultat i form av flera förbättringar av trygghet och trivsel. Föreningens trygghetsarbete uppmärksammades av HSB som skrev en artikel om det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 301.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	36	97	246	309	79
Skuldsättning, kr/kvm	6 526	4 957	3 676	3 745	3 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 914	5 269	3 903	3 976	4 048
Räntekänslighet, %	9	7	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	388	251	215	199	227
Årsavgifter, kr/kvm	853	727	713	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	80	79	79	78
Totala intäkter, kr/kvm	972	819	870	868	813
Nettoomsättning, tkr	16 487	15 097	14 938	14 899	15 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 172	-583	1 692	2 222	-3 360
Soliditet, %	1	7	10	8	5

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 i 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.

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 bredband ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust- negativt resultat

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 25%.

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	1 641 300	0	0	1 641 300
Upplåtelseavgifter, kr	2 826 500	0	0	2 826 500
Underhållsfond, kr	278 081	0	168 286	446 367
S:a bundet eget kapital, kr	4 745 881	0	168 286	4 914 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 331 341	-583 049	-168 286	2 580 006
Årets resultat, kr	-583 049	583 049	-6 171 881	-6 171 881
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 748 292	0	-6 340 167	-3 591 875
S:a eget kapital, kr	7 494 173	0	-6 171 881	1 322 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 389 714 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	2 748 292
Årets resultat, kr	-6 171 881
Reservation till underhållsfond, kr	-1 558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 389 714
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 591 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 591 875

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	16 486 653	15 092 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	687 174	4 950
Summa Rörelseintäkter		17 173 827	15 097 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 716 902	-12 340 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 387 933	-1 164 715
Personalkostnader	Not 6	-343 223	-268 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 887 689	-965 369
Övriga rörelsekostnader		-3 523 478	0
Summa Rörelsekostnader		-20 859 225	-14 739 519
Rörelseresultat		-3 685 399	357 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 584	20 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 517 066	-961 386
Summa Finansiella poster		-2 486 482	-940 711
Resultat efter finansiella poster		-6 171 881	-583 049
Resultat före skatt		-6 171 881	-583 049
Årets resultat		-6 171 881	-583 049

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	118 423 895	68 858 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	95 742	109 420
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	17 721 813
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 519 638	86 689 401

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

118 520 138 **86 689 901**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 612	4 560
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 435 716	15 148 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	572 503	957 963
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 013 832	16 111 238

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 084 254	1 087 243
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 084 254	1 087 243

Summa Omsättningstillgångar

6 098 086 **17 198 481**

Summa Tillgångar

124 618 223 **103 888 383**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 467 800	4 467 800
Fond för yttre underhåll	446 367	278 081
Summa Bundet eget kapital	4 914 167	4 745 881

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	2 580 006	3 331 341
Årets resultat	-6 171 881	-583 049
Summa Ansamlad förlust	-3 591 874	2 748 292

Summa Eget kapital

1 322 293

7 494 173

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	51 544 625	54 718 500
Summa Långfristiga skulder		51 544 625	54 718 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 733 227	33 132 102
Leverantörsskulder		907 288	4 654 956
Skatteskulder		9 974	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 387 207	1 342 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 713 610	2 545 959
Summa Kortfristiga skulder		71 751 306	41 675 710

Summa Skulder

123 295 931

96 394 210

Summa Eget kapital och skulder

124 618 223

103 888 383

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 685 399	357 662
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 887 689	965 369
Utrangering	3 523 478	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 411 167	965 369
Erhållen ränta	30 584	20 675
Erlagd ränta	-2 294 498	-936 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-538 146	407 413
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	378 698	-65 137
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-737 373	4 599 383
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-358 675	4 534 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-896 821	4 941 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-37 241 403	-17 721 813
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 241 403	-17 721 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	27 427 250	22 767 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 427 250	22 767 250
Årets kassaflöde	-10 710 974	9 987 096
Likvida medel vid årets början	16 229 070	6 241 974
Likvida medel vid årets slut	5 518 096	16 229 070

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	32750 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 640 479	12 120 096
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 455 696	603 834
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 200	124 200
	Hyror lokaler	1 440 792	1 313 044
	Hyror garage och parkeringsplatser	767 750	776 470
	Parkeringsavgifter	79 546	140 116
	Hyror förråd	53 240	47 693
	Övriga primära intäkter	84 742	91 563
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 646 445	15 217 016
	Avgiftsbortfall	-72 000	-32 540
	Hysesbortfall	0	-4 452
	Avsatt till inre fond	-87 792	-87 792
	<i>Summa</i>	-159 792	-124 784
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 486 653	15 092 232
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	226 507	0
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	460 667	4 950
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	687 174	4 950
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 242 335	-1 272 290
	Snö och halk-bekämpning	-201 519	-193 600
	Reparationer	-1 031 245	-1 084 679
	Planerat underhåll	-1 389 715	-1 336 919
	Försäkringskostnader	-712 307	-1 149 099
	EI	-2 793 754	-1 655 820
	Uppvärmning	-3 111 819	-2 772 303
	Vatten	-949 243	-623 182
	Sophämtning	-419 011	-536 599
	Fastighetsförsäkring	-345 602	-307 770
	Kabel-TV och bredband	-208 060	-208 881
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-417 040	-350 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-867 352	-825 890
	Tomträttsavgäld	-27 900	-27 900
	Övriga driftkostnader	0	4 560
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 716 902	-12 340 462

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	-966 588	-739 896
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 187	-20 406
	Administrationskostnader	-112 814	-125 294
	Extern revision	-25 500	-23 000
	Konsultkostnader	-25 750	-11 000
	Medlemsavgifter	-92 925	-92 925
	Föreningsverksamhet	-4 241	-23 579
	Övriga förvaltningskostnader	-126 928	-128 615
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 387 933	-1 164 715
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-246 500	-190 500
	Revisionsarvode	-9 860	-9 603
	Övriga arvoden	-9 860	-9 600
	Sociala avgifter	-77 003	-59 271
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-343 223	-268 974
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	29 106	5 404
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 247
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 478	1 024
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 584	20 675
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	-2 512 001	-940 816
	Övriga räntekostnader	-5 065	-20 570
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 517 066	-961 386

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 021 492	57 021 492
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 788 000	32 788 000
	Årets investeringar	54 963 216	0
	Utrangering	-4 606 250	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	140 166 458	89 809 492
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 951 324	-19 999 633
	Årets avskrivningar	-1 874 011	-951 691
	Utrangering	1 082 772	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 742 563	-20 951 324
	<i>Utgående redovisat värde</i>	118 423 895	68 858 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 344 000	4 344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	813 000	813 000
	<i>Summa</i>	157 157 000	157 157 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 978 000	91 919 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	109 978 000	91 919 900
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 775	136 775
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	136 775	136 775
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 355	-13 678
	Årets avskrivningar	-13 678	-13 678
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-41 032	-27 355
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 742	109 420
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	17 721 813	0
	Årets investeringar	37 241 403	17 721 813
	Omklassificering till byggnad	-54 963 216	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	17 721 813

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 433 842 2 127 581

Övriga fordringar

1 874 13 021 134

Summa Övriga fordringar

4 435 716 15 148 715

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

572 503 957 963

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

572 503 957 963

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

42 660 43 610

Handelsbanken

1 041 594 1 043 633

Summa Kassa och bank

1 084 254 1 087 243

Not 16	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>
Stadshypotek AB	4,51%	2024-04-29	23 760 000	480 000
Stadshypotek AB	0,95%	2024-07-30	31 018 500	678 000
SBAB	3,33%	2025-07-09	23 700 000	200 000
SBAB	3,51%	2026-01-14	12 617 000	180 000
SBAB	3,51%	2027-11-17	15 764 625	157 000
SBAB	4,88%	2024-11-18	8 417 727	157 000
			115 277 852	1 852 000

Långfristig del

51 544 625

Nästa års amortering av långfristig skuld

537 000

Lån som ska konverteras inom ett år

63 196 227

Kortfristig del

63 733 227

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 852 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 408 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,09%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4,51%	2024-04-29	23 760 000	480 000
	Stadshypotek AB	0,95%	2024-07-30	31 018 500	678 000
	SBAB	3,33%	2025-07-09	23 700 000	200 000
	SBAB	3,51%	2026-01-14	12 617 000	180 000
	SBAB	3,51%	2027-11-17	15 764 625	157 000
	SBAB	4,88%	2024-11-18	8 417 727	157 000
				115 277 852	1 852 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			537 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			63 196 227	
	Kortfristig del			63 733 227	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	45 960	45 460
	Momsskuld	-28 226	23 660
	Inre fond	1 193 343	1 167 027
	Övriga kortfristiga skulder	176 130	106 546
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 387 207	1 342 693

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 603 101	1 531 165
	Upplupna räntekostnader	247 661	25 093
	Övriga upplupna kostnader	3 862 848	989 701
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 713 610	2 545 959

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 Brf Brandsö i Stockholm, org.nr. 716416-3920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandsö 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brandsö 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 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. 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Hedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTINA ROMARE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:17:49



ANDREAS WALLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 22:54:05



ALEKSANDAR-PAL SAKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:00:21



JONAS HOSNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:04:18



SIVERT KVARNÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:05:15



ADNAN TAMERJEI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:23:52



INAS IBRAHIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:18:48



ANDERS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:32:20



BO HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:21:24



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:47:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:23:55



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:45:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.