

# Årsredovisning

## Brf Agersö 2023





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3862 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 2019-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 11	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 5	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 7	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 8	2013-11-01	1979

#### Totalt 4 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979
Ärvinge Gård 10	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm Stads brandkontor. 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 <sup>2</sup>
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 524
89	garageplatser	0
134	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	1 046
1	Föreningslokal	116
<b>Totalt 483 objekt</b>		<b>22 686</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 133 st 3 rok, 75 st 4 rok, 3 st 5 rok, 12 st 6 rok, 6 st 7 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ärvinge Gård GA:1	G:A		35 / 69	Parkering, Återvinningsstation
Stockholm Kastrup GA:1	G:A	716418-4165	0 / 0	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.

**Totalt 2 objekt**

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Hakali	Ordförande	2019-05-28	
Christer Rundström	Ledamot	2018-10-31	
Thomas Fredriksson	Ledamot	2019-05-28	
Siemon Wezeman	Ledamot	2021-05-31	
Sanna Hägglund	Ledamot	2021-04-20	
Håkan Nilsson	Ledamot	2022-05-23	
Petra Güler	Ledamot	2020-06-29	
Mikael Ekwall	Ledamot	2019-05-28	
Nour Ali	Suppleant	2022-05-23	2023-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Güler, Mikael Ekwall, Thomas Fredriksson och Håkan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Rundström, Thomas Fredriksson, Petra Güler och Mikael Hakali.

Revisorer har varit: Jan Kjellgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige

Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sonja Okker (sammanställande), Lena Johansson samt Cilgia Könz, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav två med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8% för lägenheter och parkeringsplatser från och med januari 2023. För 2024 höjdes avgiften för lägenheter med ytterligare 8%.

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 2023-06-07.

### Under senaste året har följande stora händelser skett

- Fönsterprojektet påbörjades v. 19 2023 och beräknas avslutas i maj 2024.
- Träfflokalen öppnades åter i augusti 2023 efter renovering.
- Elbilsladdning i kallgaraget och p-däcket driftsattes under våren 2023.
- Injustering av värmesystemet fortsatte under 2023 och beräknas vara klart under sommaren 2024.
- Löpande underhåll av hissar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Slutförande av injustering värmesystem
2024	OVK och injustering av ventilationen efter fönsterbytet
2024	Fönsterbytet sker löpande
2024	Löpande underhåll av hissar
2026	Målning av förskola
2026	Målning av trapphus
2028	Målning av bostadsområdet
2030	Stamspolning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 376 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	292	228	201	198	166
Skuldsättning, kr/kvm	5 319	4 876	3 981	4 096	3 821
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 577	5 112	4 174	4 295	3 886
Räntekänslighet, %	7	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	307	266	258	203	208
Årsavgifter, kr/kvm	936	773	751	715	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	82	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	874	896	828	800
Nettoomsättning, tkr	22 774	20 519	19 817	19 002	18 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 411	2 250	773	1 217	-1 728
Soliditet, %	13	11	11	10	10

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, bredband och kabel-tv 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 541 100	0	0	5 541 100
Upplåtelseavgifter, kr	2 595 800	0	0	2 595 800
Underhållsfond, kr	3 495 899	0	1 846 224	5 342 123
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 632 799</b>	<b>0</b>	<b>1 846 224</b>	<b>13 479 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	60 251	2 250 373	-1 846 224	464 400
Årets resultat, kr	2 250 373	-2 250 373	4 411 171	4 411 171
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 310 624</b>	<b>0</b>	<b>2 564 947</b>	<b>4 875 571</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 943 423</b>	<b>0</b>	<b>4 411 171</b>	<b>18 354 594</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 934 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 776 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	2 310 624
Årets resultat, kr	4 411 171
Reservation till underhållsfond, kr	-1 934 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 776
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 875 571</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 875 571</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 774 170	20 514 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522 768	28 951
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>23 296 938</b>	<b>20 543 048</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 504 910	-14 417 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 606	-227 292
Personalkostnader	Not 6	-623 154	-450 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 130 710	-2 080 385
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 583 380</b>	<b>-17 175 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 713 558</b>	<b>3 367 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	652 510	131 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 954 896	-1 249 263
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 302 387</b>	<b>-1 117 524</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 411 171</b>	<b>2 250 373</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 411 171</b>	<b>2 250 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 411 171</b>	<b>2 250 373</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	96 626 166	98 242 054
Maskiner och andra tekniska anläggningar		69 529	69 529
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	23 609 089	2 449 252
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 304 784</b>	<b>100 760 835</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**120 305 284**      **100 761 335**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 048	10 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 444 216	4 214 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 446 774	1 351 769
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 908 037</b>	<b>5 576 222</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	16 227 146	21 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>16 227 146</b>	<b>21 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 508 844	2 506 397
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 508 844</b>	<b>2 506 397</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**26 644 028**      **29 082 619**

### Summa Tillgångar

**146 949 312**      **129 843 954**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 136 900	8 136 900
Fond för yttre underhåll	5 342 123	3 495 899
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 479 023</b>	<b>11 632 799</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	464 400	60 251
Årets resultat	4 411 171	2 250 373
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 875 571</b>	<b>2 310 624</b>

### Summa Eget kapital

**18 354 594**      **13 943 423**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	102 419 507	36 039 014
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>102 419 507</b>	<b>36 039 014</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 619 507	74 000 000
Leverantörsskulder		4 209 152	1 038 447
Skatteskulder		31 691	37 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	772 396	1 270 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 542 464	3 515 165
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>26 175 210</b>	<b>79 861 516</b>

### Summa Skulder

**128 594 717**      **115 900 530**

### Summa Eget kapital och skulder

**146 949 312**      **129 843 954**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	6 713 558	3 367 897
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 130 710	2 080 385
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 130 710</b>	<b>2 080 385</b>
Erhållen ränta	652 510	131 739
Erlagd ränta	-2 778 755	-1 082 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 718 022</b>	<b>4 497 701</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-105 505	251 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 518 046	846 409
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>2 412 541</b>	<b>1 097 970</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 130 563</b>	<b>5 595 671</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-21 674 659	-2 449 252
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 674 659</b>	<b>-2 449 252</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 000 000	20 200 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 000 000</b>	<b>20 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 544 096</b>	<b>23 346 419</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>27 720 362</b>	<b>4 373 943</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 176 266</b>	<b>27 720 362</b>

**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	55 996 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	17 978 940	16 647 456
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 769 821	948 852
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	397 836	397 836
	Hyror lokaler	1 388 700	1 265 144
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 006 401	938 469
	Parkeringsavgifter	199 619	270 878
	Övriga primära intäkter	54 316	62 993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>22 795 633</b>	<b>20 531 628</b>
	Avgiftsbortfall	-21 581	-16 991
	Hysesbortfall	118	-540
	<i>Summa</i>	<b>-21 463</b>	<b>-17 531</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>22 774 170</b>	<b>20 514 097</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar	1 600	28 951
	Elstöd	521 168	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>522 768</b>	<b>28 951</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 728 729	-1 664 891
	Snö och halk-bekämpning	-189 399	-281 953
	Reparationer	-1 331 660	-1 193 103
	Planerat underhåll	-87 776	-817 081
	Försäkringsskador	-494 152	-549 697
	EI	-2 000 450	-2 576 054
	Uppvärmning	-3 854 547	-3 572 611
	Vatten	-1 064 543	-811 948
	Sophämtning	-431 404	-541 159
	Fastighetsförsäkring	-533 230	-533 230
	Kabel-TV och bredband	-433 667	-409 134
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-464 203	-478 613
	Förvaltningsavtalskostnader	-850 351	-946 889
	Tomträttsavgäld	-40 800	-41 050
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 504 910</b>	<b>-14 417 412</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 400	-22 360
	Administrationskostnader	-127 369	-68 755
	Extern revision	-25 875	-26 250
	Konsultkostnader	0	-302
	Medlemsavgifter	-36 270	-36 270
	Föreningsverksamhet	-24 904	-7 880
	Övriga förvaltningskostnader	-53 788	-65 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-324 606</b>	<b>-227 292</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-32 250	-30 797
	Övriga arvoden	-443 496	-328 623
	Sociala avgifter	-120 596	-90 642
	Övriga personalkostnader	-26 812	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-623 154</b>	<b>-450 062</b>
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	2 141	5 289
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 450
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	650 369	125 000
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>652 510</b>	<b>131 739</b>
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	-2 952 704	-1 248 452
	Övriga räntekostnader	-2 192	-811
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 954 896</b>	<b>-1 249 263</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 877 668	105 877 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
	Årets investeringar	514 822	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>131 067 490</b>	<b>130 552 668</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 310 614	-30 230 230
	Årets avskrivningar	-2 130 710	-2 080 385
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-34 441 324</b>	<b>-32 310 614</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>96 626 166</b>	<b>98 242 054</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	207 000 000	207 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 864 000	3 864 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 959 000	4 959 000
	<i>Summa</i>	<b>275 823 000</b>	<b>275 823 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	121 839 014	116 339 014
	Varav i eget förvar	3 242 000	3 242 000
	<i>Summa</i>	<b>125 081 014</b>	<b>119 581 014</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 449 252	0
	Årets investeringar	21 159 837	2 449 252
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>23 609 089</b>	<b>2 449 252</b>
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>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 440 276	4 213 965
	Övriga fordringar	3 940	452
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 444 216</b>	<b>4 214 417</b>



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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 446 774	1 351 769
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 446 774</b>	<b>1 351 769</b>

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

*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	16 227 146	21 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>16 227 146</b>	<b>21 000 000</b>

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

*Kassa och bank*

Handelsbanken	5 061	2 504 972
Placeringskonto Handelsbanken	4 500 000	1 425
Handelsbanken	3 783	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>4 508 844</b>	<b>2 506 397</b>

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>
Nordea	1,0%	2024-05-22	12 919 507	500 000
Nordea	0,98%	2025-05-21	12 919 507	500 000
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	24 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	21 000 000	500 000
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-03	21 800 000	500 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	10 200 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	17 200 000	1 200 000
			<b>120 039 014</b>	<b>5 200 000</b>

Långfristig del	102 419 507
Nästa års amortering av långfristig skuld	4 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 919 507
Kortfristig del	17 619 507
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	20 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 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>
Nordea	1,0%	2024-05-22	12 919 507	500 000
Nordea	0,98%	2025-05-21	12 919 507	500 000
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	24 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	21 000 000	500 000
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-03	21 800 000	500 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	10 200 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	17 200 000	1 200 000
			<b>120 039 014</b>	<b>5 200 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	4 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 919 507
Kortfristig del	17 619 507

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	140 182	142 982
Momsskuld	91 534	259 041
Inre fond	483 801	487 793
Övriga kortfristiga skulder	56 879	380 773
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>772 396</b>	<b>1 270 589</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 151 534	2 097 591
Upplupna räntekostnader	343 084	166 943
Övriga upplupna kostnader	1 047 846	1 250 631
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 542 464</b>	<b>3 515 165</b>

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 Agersö i Stockholm, org.nr. 716416-3862

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agersö 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. 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 Brf Agersö 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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

Jan Kjellgren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MIKAEL HAKALI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:36:47



**PETRA GÜLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:41:01



**MIKAEL EKWALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:26:46



**HÅKAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:04:33



**SIEMON WEZEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:40:28



**THOMAS FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:38:19



**SANNA SUSANNE CHRISTINA  
HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:35:25



**CHRISTER RUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:50:58



**JAN KJELLGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:47:25



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:25:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN KJELLGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:48:15



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:24:12



# 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.