



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Pärnet nr 7 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Päronet nr 7 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Elinsborg 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1969 och 1970
Hasslinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-07-01	1970
Hydinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1970
Hydinge 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1970
Islinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1970
Mellinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1969
Skäfteinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1969 och 1970
Tensta 4:8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-07-01	1969
Vissinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-04-01	1969 och 1970

Totalt 9 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	1093
672	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	51073
4	lägenheter (hyresrätt)	296
265	garageplatser varav 64 med laddbox	0
256	parkeringar varav 42 med laddbox	0
31	gästparkeringar	0
Totalt 1239 objekt		52462

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 1 rok, 128 st 2 rok, 320 st 3 rok, 163 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
------	------

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2023-06-15 haft följande sammansättning:

Miodrag Aleksic, Lars Yngve Larsson, Zakaria ElAzzouzi, Marketta Mc Neese, Josif Ibrahim Enkhnanan Gantumur och Ulf Larsson.

Från stämman 2023-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ulf Larsson, Lars Yngve Larsson tom 2024-02-14, Enkhnanan Gantumur, Marketta Mc Neese tom 2024-01-11, Haris Shahid och Abdurrahim Hamurcu.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Larsson och Enkhnanan Gantumur.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ulf Larsson, Enkhnanan Gantumur, Haris Shahid, Marketta McNeese till 2024-01-11 och Abdurrahim Hamurcu från 2024-01-25.

Revisorer har varit: Kerstin Thuvesson till 2023-06-15 och Markku Sirviö och George Abdulahad valda av föreningen från 2023-06-15, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ida Björkman Jensen (sammanställande), Sven Anders Karlsson, Aysel Urgun och Walter Hilpertshauser, valda vid föreningsstämman.

Representanter till HSB:s distriktsstämma Norrort 2023, utsedda av styrelsen

Sven Karlsson, Ida Björkman Jensen, Marketta Mc Neese och Abdurrahim Hamurcu.

Nominerad av styrelsen till ledamot i Distriktsstyrelsen Norrort

Marketta Mc Neese.

Representanter till HSB distriktet Norrort valberedning

Ledamöter Sven Karlsson och Ulf Larsson.

Kvartersvärdar

Ulla-Britt Blomberg, Thanuja Ohlsson Fernando, Mili Deb Choudhury, Walter Hilpertshauser och Miodrag Aleksic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året beslutades att höja årsavgifterna med 6% från 2023-01-01 och med ytterligare 6% från 2023-07-01 för våra bostadsrätter.

Årsavgifterna inför 2024 höjdes inte.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

En hyreshöjning har beslutats från 2024-01-01 för Lgh 1013 med 7%, Lgh 1665 med 4%, Lgh 1187 med 12%, Lgh 1364 med 4%.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har sedan 2023-01-01 tecknat nya förvaltningsavtal med HSB Stockholm.

Avtalen löper tom 2024-12-31. Avtalet omfattar ekonomi, fastighetsservice, markskötsel, tvättstugeservice, drift & energi samt en verksamhetsledare på heltid (förvaltare). Avtalen sades upp intill avtalstidens utgång 2024-12-31. Ny upphandling pågår med hjälp av Svefast AB.

Nya avtal tecknades med HSB om fastighetsanalys och underhållsplanering, Låneförvaltning och verksamhetsanalys med löptid fram till 2026-12-31.

Avtal om kollektivt höghastighetsinternet tecknades med Tele2 att gälla från 2024-01-01 enligt beslut av årsstämman.

Avtal med Securitas tecknades om trygghetsringning gällande från 2024-02-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Byte till LED-belysning i alla trapphus
2018	Ny ventilationsutrustning till alla adresser Elinsborgsbacken 18-44
2019	Upprustning av lekplatser med bland annat nya lekredskap
2019	Utbyte av belysning i garage samt byte av kameror och servrar
2019	Skyddsrumsbesiktningar av MSB och åtgärder av anmärkningar
2019	Nya luckor till sopnedkassen
2020	Ny ventilationsutrustning till alla adresser Skäftegebacken 8-40 och 3-25
2022	Ny värmeväxlare till undercentralen på Elinsborgsbacken
2022	Nya fläktar i varmgaragen på Skäftegebacken
2022	OVK Elinsborgsbacken 18-44
2022	Utredning och förändring av hushållsavfallets hantering inom föreningen och införande av matavfallsinsamling med anledning av nya kommunala regler från 2024
2023	Avstängningsventiler för kallvatten har bytts ut på Skäftegebacken 28, Skäftegebacken 25 och Mellingebacken 16
2023	Godkänd OVK Vissingebacken 3–15, godkänd OVK Skäftegebacken 9–13, godkänd OVK på Skäftegebacken 3–7
2023	Åtgärdat ljudproblem från ventilation på Skäftegebacken 3-7
2023	Uppgradering av Tele2 kabelnät och uttag i föreningen Injustering av värmesystem
2023	BigBelly soptunnor
2023	Laddboxar i de två varmgaragen samt uteparkeringen på Mellingebacken installerade

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

Årtal	Ändamål
2024	Laddboxar på Elinsborgsbackens uteparkering
2024	Beställt tre nya undercentraler som kommer installeras
2024	Beställt nytt styr och reglersystem till alla ventilationsfläktar och undercentraler som kommer installeras under 2024
2024	Beställt uppgradering av ventilation till husen på Skäftegebacken 14, 24 och 34
2025	Tvättning och om fogning av fasader
2026	Byte av belysningsstolpar och tvättutrustning
2027	Stamspolning, övervakningssystem och omläggning av asfalt
2028-2029	Hissprojekt
2030	Stambyte, byte elstigar, byte fönster och balkongdörrar

Pågående och framtida underhåll och investeringar

Styrelsens ansvar är att det finns en struktur för nödvändiga planerade underhåll och investeringar för att hålla föreningens fastigheter i gott skick. Framtagandet av denna struktur sker i samarbete med förvaltningen.

Målsättningen är att denna planering ska vara långsiktig.

För närvarande pågår en genomgång av tidigare planering, bland annat med fokus på prioriteringar utifrån tekniska behov och förutsättningar samt ekonomiska förutsättningar.

En 50-årig underhållsplan för planerat underhåll finns upprättad. Planen ligger till grund för stadgeenliga underhållsbesiktningar och avsättning av ekonomiska medel till föreningens underhållsfond för framtida underhåll.

Utredning av stammar

Utredningen visade att föreningen hade betydligt högre vattenskadekostnader per kvm samt betydligt högre försäkringskostnader per kvm (dock ingår bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring som nästan är halva premiekostnaden enligt Trygg Hansa) i genomsnitt om man jämför med andra HSB föreningar.

Konsulterna som utförde utredningen kom med 3 olika typer av tänkbara åtgärdsförslag:

1. Utred om VVC[1]ledningar går att åtgärda vid anslutning mot VV. Byt rörstråk och rör i bottenplatta/kryp[1]grunder. Detta bör göras inom kort. (Även köksstammar bör bytas).
2. Börja förbereda för att starta ett stambyte om 5-6 år. Förberedelsetid ligger normalt på 1,5 till 2,5 år.
3. Starta förberedelser för stambyte nu, (inkl åtgärder i förslag 1). Entreprenadstart om 1,5 till 2,5 år.

FÖRSLAG PÅ FORTSÄTTNING

- Informera medlemmar att utredning pågår och att ev. renovering av badrum sannolikt får kort livslängd, (badrummen kommer att rivras).
 - Utred om VVC-ledningar går att åtgärda vid anslutning mot VV utan rivning av badrum. Byt rörstråk och rör i bottenplatta/krypgrunder. Detta bör göras inom kort, kräver ej stämmobeslut om badrum ej berörs.
 - Byt köksstammar, kräver stämmobeslut.
 - Påbörja förberedelser för att starta ett stambyte (byggnation) inom 5 år. Förberedelsetid ligger normalt på 1,5 till 2,5 år.
-
- Kostnad för ett stambyte inklusive våtrumsrenovering uppskattas idag till ca 250-280 miljoner i total projektkostnad exkl. värmesystem och kulvertar, (index tillkommer).

Styrelsen har valt att avvakta med ett beslut om hur föreningen ska gå vidare. Under 2024 kommer en konsult ska göra en omfattande fastighetsbesiktning och uppdatera underhållsplanen över 50 år framåt där de även kommer att se över vad som är mest akut att åtgärda samt om man ska lägga ihop vissa entreprenader för att kunna effektivisera.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 837 och under året har det tillkommit 35 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 829.

Andrahandsuthyrningar är 8 beviljade under 2023

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	115	170	221	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 210	1 237	1 265	1 293	1 322
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 250	1 276	1 275	1 334	1 375
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	364	322	290	240	251
Årsavgifter, kr/kvm	928	850	833	833	817
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	907	884	879	864
Nettoomsättning, tkr	51 678	46 850	46 086	46 363	45 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	497	0	3 525	5 249	1 979
Soliditet, %	63	62	62	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 912 800	0	0	5 912 800
Upplåtelseavgifter, kr	3 429 200	0	0	3 429 200
Uppskrivningsfond, kr	31 312 496	0	-1 167 969	30 144 527
Underhållsfond, kr	63 105 319	0	-2 127 117	60 978 202
S:a bundet eget kapital, kr	103 759 815	0	-3 295 086	100 464 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 687 132	498	3 295 086	26 982 716
Årets resultat, kr	498	-498	496 761	496 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 687 630	0	3 791 847	27 479 477
S:a eget kapital, kr	127 447 445	0	496 761	127 944 206

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 848 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 975 118 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 687 630
Årets resultat, kr	496 761
Reservation till underhållsfond, kr	-1 848 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 975 118
Ianspråktagande av uppskrivningsfond, kr	1 167 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 479 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	27 479 478
------------------------------------	-------------------

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	51 678 037	47 449 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 224 308	455 844
Summa Rörelseintäkter		53 902 345	47 905 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-46 370 662	-40 557 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 241 981	-1 456 389
Personalkostnader	Not 6	-495 362	-638 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 897 838	-4 801 715
Summa Rörelsekostnader		-53 005 843	-47 454 069
Rörelseresultat		896 502	451 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	80 818	42 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-480 560	-492 590
Summa Finansiella poster		-399 741	-450 548
Resultat efter finansiella poster		496 761	498
Resultat före skatt		496 761	498
Årets resultat		496 761	498

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	145 911 210	148 611 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	800 385	1 060 150
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	38 852 682	36 004 925
Summa Materiella anläggningstillgångar		185 564 277	185 676 331

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

185 564 777 **185 676 831**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		123 422	127 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 449 879	10 965 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 134 671	1 647 408
Summa Kortfristiga fordringar		13 707 972	12 740 570

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 105 544	64 071
Summa Kassa och bank		4 105 544	64 071

Summa Omsättningstillgångar

17 813 516 **18 804 641**

Summa Tillgångar

203 378 292 **204 481 472**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 342 000	9 342 000
Uppskrivningsfond	30 144 527	31 312 496
Fond för yttre underhåll	60 978 202	63 105 319
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	100 464 729	103 759 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 982 716	23 687 132
Årets resultat	496 761	498
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	27 479 477	23 687 630

Summa Eget kapital**127 944 206****127 447 445****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	63 823 553
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	63 823 553

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 823 553	1 500 000
Leverantörsskulder		2 567 648	3 362 598
Skatteskulder		114 866	67 546
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 072 955	851 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 855 064	7 428 563
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		75 434 086	13 210 474

Summa Skulder**75 434 086****77 034 027****Summa Eget kapital och skulder****203 378 292****204 481 472**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 896 502 451 047

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 897 838 4 801 715

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 897 838 4 801 715

Erhållen ränta 80 818 42 042

Erlagd ränta -480 622 -492 651

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 394 537 4 802 152

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 401 959 -177 441

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -99 879 1 918 566

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

302 080 1 741 125

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 696 617 6 543 277

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 785 783 -5 794 769

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 785 783 -5 794 769

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 500 000 -1 500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 500 000 -1 500 000

Årets kassaflöde

-589 166 -751 492

Likvida medel vid årets början **16 879 883 17 631 375**

Likvida medel vid årets slut **16 290 717 16 879 883**

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).

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	53 426 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	47 395 596	43 410 798
	Hyror bostäder	320 928	320 928
	Hyror lokaler	1 316 196	1 173 083
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 248 093	2 141 380
	Hyror förbrukningsbaserad	63 369	50 752
	Hyror övrigt	47 872	47 872
	Övriga primära intäkter	633 666	629 230
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	52 025 720	47 774 043
	Avgiftsbortfall	-37 990	-38 952
	Hyresbortfall	-309 693	-285 819
	<i>Summa</i>	-347 683	-324 771
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	51 678 037	47 449 272
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	379 681	437 914
	Övriga sekundära intäkter	1 844 627	17 930
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 224 308	455 844
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 753 172	-4 422 021
	Snö och halk-bekämpning	-426 022	-531 870
	Reparationer	-4 512 938	-5 561 611
	Planerat underhåll	-3 975 118	-1 256 340
	Försäkringsskador	-3 578 991	-2 957 324
	EI	-9 228 939	-7 844 694
	Uppvärmning	-6 979 299	-6 311 919
	Vatten	-2 984 515	-2 865 073
	Sophämtning	-1 931 504	-1 502 489
	Fastighetsförsäkring	-2 276 518	-2 210 253
	Kabel-TV och bredband	-254 308	-187 932
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 321 544	-1 274 224
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 375 004	-2 259 082
	Tomträttsavgäld	-1 764 166	-1 372 434
	Övriga driftkostnader	-8 625	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-46 370 662	-40 557 264

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	0	-21 880
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-225 924	-292 522
	Administrationskostnader	-386 925	-478 769
	Extern revision	-42 500	-41 250
	Konsultkostnader	-48 181	-203 247
	Medlemsavgifter	-74 000	-159 500
	Föreningsverksamhet	-7 374	-29 664
	Övriga förvaltningskostnader	-457 077	-229 556
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 241 981	-1 456 389
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-24 150	-48 600
	Övriga arvoden	-395 614	-437 400
	Sociala avgifter	-75 598	-152 701
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-495 362	-638 701
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	35 255	3 210
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 500	40 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	42 063	-1 501
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	80 818	42 042
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	-479 169	-490 270
	Övriga räntekostnader	-1 390	-2 320
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-480 560	-492 590

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	212 497 941	212 497 941
	Uppskrivningsfond	50 000 000	50 000 000
	Omklassificeringar från pågående arbeten	1 938 026	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	264 435 967	262 497 941
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-113 886 685	-109 349 470
	Årets avskrivningar	-4 638 072	-4 537 215
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-118 524 757	-113 886 685
	Utgående redovisat värde	145 911 210	148 611 256
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	487 000 000	487 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 653 000	14 653 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 085 000	10 085 000
	Summa	677 738 000	677 738 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	99 723 600	99 723 600
	Varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000
	Summa	100 723 600	100 723 600
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 900 875	5 900 875
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	5 900 875	5 900 875
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 840 726	-4 576 225
	Årets avskrivningar	-259 765	-264 500
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 100 491	-4 840 726
	Utgående redovisat värde	800 385	1 060 150
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	36 004 925	30 210 156
	Årets investeringar	4 785 783	5 794 769
	Omklassificering till byggnad	-1 938 026	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	38 852 682	36 004 925

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

12 185 173 10 815 812

Övriga fordringar

264 706 149 426

Summa Övriga fordringar

12 449 879 10 965 238

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 134 671 1 647 408

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 134 671 1 647 408

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

Kassa och bank

Kassa

7 432 2 712

Nordea

1 019 1 055

SBAB

4 097 093 60 304

Summa Kassa och bank

4 105 544 64 071

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>
SEB	0,74%	2024-09-28	11 698 553	0
SEB	0,74%	2024-09-28	52 125 000	1 500 000
			63 823 553	1 500 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

63 823 553

Kortfristig del

63 823 553

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 000 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,74%

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>
SEB	0,74%	2024-09-28	11 698 553	0
SEB	0,74%	2024-09-28	52 125 000	1 500 000
			63 823 553	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	63 823 553
Kortfristig del	63 823 553

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-32 235	-32 235
Momsskuld	223 741	120 329
Inre fond	680 857	682 830
Övriga kortfristiga skulder	200 592	80 844
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 072 955	851 768

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 220 149	4 044 945
Upplupna räntekostnader	2 624	2 686
Övriga upplupna kostnader	3 632 291	3 380 932
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 855 064	7 428 563

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 Päronet nr 7 i Stockholm, org.nr. 702001-7344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet nr 7 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Pärnet nr 7 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 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markku Sirviö
Av föreningen vald revisor

George Abdulahad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Päronet nr 7 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:28:37



ABDURRAHIM HAMURCU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:20:18



ENKHNARAN GANTUMUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:16:48



HARIS SHAHID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:21:30



MARKKU SIRVIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 16:12:58



GEORGE ABDULAHAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 15:00:49



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:50:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Päronet nr 7 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKKU SIRVIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 16:19:29



GEORGE ABDULAHAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:48:35



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:52:06



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.