



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm

Organisationsnummer 716 416-3888

## Årsredovisning för år 2023

Styrelsen för *HSB:s Bostadsrättsförening Drejö i Stockholm* avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### Styrelsens förvaltningsberättelse

- 1... Verksamheten
- 2... Föreningens byggnader
- 3... Väsentliga händelser under & efter verksamhetsåret
- 4... Vattenskador
- 5... Pågående eller framtida planerat underhåll
- 6... Tidigare genomfört planerat underhåll
- 7... Föreningsstämma
- 8... Styrelse
- 9... Ekonomi
- 10.. Om bokslutets noter
11. Medlemsinformation
- 12.. Kapitalskuld och räntekostnader
- 13.. Förändring av eget kapital
- 14.. Flerårsöversikt
- 15.. Förslag till disposition av årets resultat

### Bokslut

- 1.....Resultaträkning
- 2.....Balansräkning
- 3.....Kassaflödesanalys
- 4.....Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga boslutskommentarer
- 5.....Noter

### Revisionsberättelse

- 1.....Rapport om årsredovisningen
- 2.....Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Illustration

- Diagram över
- Totala kostnader
- Fördelning driftskostnader

# **1 VERKSAMHETEN**

## **1.1 GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN**

Föreningen bildades 1976-01-29.

Bygglov erhöles 1977-01-27.

Tomträterna uppläts 1977-04-01.

Den ekonomiska planen är daterad 1977-08-29, och godkändes 1978-01-23.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhållsplanen löper på 50 år, och uppdateras årligen.

## **1.2 FÖRENINGENS ÄNDAMÅL**

Utdrag ur föreningens stadgar:

*”Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.”*

## **1.3 FÖRENINGENS STADGAR**

I skrivande stund gäller följande.

Nu gällande stadgar registrerades 2019-02-22 av Bolagsverket.

Nya stadgar antogs på föreningsstämmor under 2023, men är ännu inte fastställda av Bolagsverket.

## **1.4 FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna Vejle 1, Helsingör 1 och Helsingör 2 i Stockholm, Stockholms län, med adresser med udda nummer på Vejlegatan 1-9, och jämna nummer på Helsingörsgatan 4-32. Byggnaderna uppfördes under andra halvan av 1970-talet, och inflyttning skedde våren 1978. Värdeår är 1978.

Marken innehas med tomträtt. Sammanlagd tomtyta är 18 035 kvm.

Tomträttsavtalet löper till 2037-03-31. Avgälden omförhandlas 2027-03-31

Byggnaderna värms av fjärrvärme

## **1.5 FASTIGHETSFÖRSÄKRING**

Föreningens fastigheter är sedan 2021-01-01 försäkrade till fullvärde hos Folksam (*Folksam Ömsesidig Sakförsäkring*). I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, samt fullserviceavtal för skadedjursbekämpning hos Anticimex.

Det är mycket viktigt att medlemmen har hemförsäkring. Styrelsen rekommenderar att medlemmen tecknar bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.



## 1.6 SAMFÄLLIGHET

Föreningen är medlem i *Kista Sopsugssamfällighetsförening*, som ansvarar för hanteringen av hushållssopor. Föreningens andel i samfälligheten är 8,3067 % (28 107 enheter av totalt 338 364)

## 1.7 AVTAL MED HSB STOCKHOLM

Föreningen har avtal med *HSB Stockholm* om

- Ekonomiförvaltning
- Administrativ förvaltning
- Fastighetskötsel
- Skötsel av Mark & Trädgård, inkl snöröjning och halkbekämpning

## 1.8 SERVICEAVTAL

Serviceavtal har Brf Drejö med

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| • HSB Jouren                  | jourmontör                 |
| • eGain Sweden                | värmestyrning              |
| • Nynäs Tak Entreprenad       | taktillsyn                 |
| • EMJ Entreprenad             | joursnöskottning på tak    |
| • Hissgruppen Sverige         | hissar                     |
| • Assa Abloy Entrance Systems | garageportar               |
| • Aircano                     | ventilation                |
| • SafeTeam                    | passage - & bokningssystem |

## 1.9 ÖVRIGA AVTAL

- Från 2021-01-01 har städning av trappor etc skötts av **Västerorts Städservice AB**.
- Parkeringsövervakning sköts av **Aimo Park Sweden AB**.
- Föreningen anlitar **Leif Bolander & Co AB**, försäkringsrådgivare och skadekonsult.
- Föreningen har avtal om störningsjour med **Säkerhet Ordningsbevakning SOB AB**

### Besiktningar

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| • HSB Stockholm               | lekplatser     |
| • DEKRA                       | hissbesiktning |
| • Assa Abloy Entrance Systems | garageportar   |

### Leverantör

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Tele2 Sverige (som köpt ComHem) | kabel-TV             |
| • Stockholms Stadsnät             | bredband             |
| • Stockholm Vatten                | vatten/avlopp        |
| • Stockholm Exergi                | fjärrvärme           |
| • Fortum Markets AB               | elektricitet         |
| • Ellevio                         | elnät                |
| • Anticimex                       | bekämpning av råttor |

## **2 FÖRENINGENS BYGGNADER**

### **I föreningens byggnader finns**

<b>Objekt</b>	<b>antal</b>	<b>kvm</b>
Lägenheter med bostadsrätt	245	17 981
Lokaler med hyresrätt	6	3 095
Garageplatser	247	

### **Föreningen har i stjärnhusen:**

6 ettor om 36,5  
8 ettor om 53,5 kvm  
66 tvåor mellan 45 och 47,5 kvm  
86 treor mellan 77 och 81,5 kvm  
45 fyror mellan 100 och 100,5 kvm  
6 sexor på 118 kvm i två etage  
3 sjuor mellan 132 och 133,5 kvm i två etage

### **Föreningen har i terrasshuset:**

9 tvåor mellan 48,5 och 60,5 kvm  
11 treor mellan 81 och 83,5 kvm  
1 fyra om 100,5 kvm  
3 femmor mellan 105,5 och 111,5 kvm

### **Föreningen hyr ut följande lokaler:**

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning	1115 kvm
matkanonen kista	874 kvm
Kista klippotek	231 kvm
HSB Stockholm	256 kvm
Lennart Johansson	119 kvm

Efter *Nordwingens* (Kista Möbler/Kista Café) konkurs i september 2022, har lokalerna på Vejlegatan stått tomma. Styrelsen utreder hur och till vilken kostnad lokalerna ska renoveras och skyddsrummet återställas.

Föreningen har fyra kallgarage med adresser Vejlegatan 1 och 3 och Helsingörsgatan 6 och 22 med sammanlagt 161 bilplatser.

Föreningen har två varmgarage belägna på adresserna Vejlegatan 5 och Helsingörsgatan 18 med sammanlagt 86 bilplatser.

Föreningen har 68 små källarförråd (gallerburar) som hyrs av medlemmar.

I föreningen finns 3 cykelrum (Helsingörsgatan 10, 14-16, 30-32).

För gemensamt bruk finns två tvättstugor (Helsingörsgatan 16 och 32) som kan bokas av föreningens medlemmar. De har vardera 5 tvättmaskiner, centrifug, 2 torktumlare, 2 torkskåp, och mangel.

Föreningen har en lokal, med ett pentry, avsedd för föreningens medlemmar, för enkla fester och bankalas. Där finns även en bastu. Lokalen har varit stängd större delen av året.

Barnvagnsrum finns i Helsingörsgatan 6, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28, 30, 32.

I föreningen finns ett skyddsrum på Helsingörsgatan 18 och ett på Vejlegatan 9.

## **3 VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER & EFTER RÄKENSKAPSÅRET**

### **3.1 ÅRSavgifter**

De senaste höjningarna av årsavgiften har varit:

2024-01-01	12 %
2023-01-01	8 %
2022-01-01	4 %
2021-01-01	7 %
2020-01-01	4 %
2019-01-01	8 %
2018-01-01	3 %
2016-01-01	5 %
2015-07-01	4 %
2014-07-01	4 %
2013-01-01	2,5 %
2012-01-01	4 %

### **3.2 ÅRLIGA BESIKTNINGAR**

**Fastighetsbesiktning** genomfördes 2023-09-26. Medverkande var från Brf Drejö Bertil Forsberg, och från HSB Stockholm fastighetsförvaltaren Sara Halef, fastighetsskötaren Rahim Faisal.

**Markbesiktning** genomfördes 2023-05-08 och 2023-10-03. Medverkande både under vårbesiktningen och höstbesiktningen var från HSB Stockholm Filip Andersson, från Azalea Mark och Trädgård Malin Andersson (endast vårbesiktning) och från föreningen Barbro Westlund, Anna-Maria Ingerö, och Bertil Forsberg.

Dekra Industrial genomförde besiktning av **hissar** 2023-08-10/11

Årlig säkerhetsbesiktning av **lekmiljöer** genomfördes 2023-11-03 av HSB Mark & Trädgård

### **3.3 RENOVERING I MATKANONEN**

På grund av skador i föreningens lokal på Vejlegatan som hyrs av *matkanonen kista AB* utfördes under år 2023 en omfattande renovering av personalutrymmen, köttstyckrum, och kyl- och frysrums. Även lokalerna "Kista Möbler" och "Kista Café" var skadade

### **3.4 AVLOPPSKRÖKAR M.M.**

Med kännedom om de tidigare skadorna på avloppsstammar dels i hus 301 (adresser på Vejlegatan), dels i hus 306 (adress Helsingörsgatan 10), byttes rörböjar under stjärnhusen.

### **3.5 SKYDDSATGÄRDER PÅ VARMVATTNET**

Föreningen har låtit byta tappvarmvattenventiler på alla stammar och justerat in varmvattencirkulationen. Överflödiga städskrubbar har tagits bort. Med installation av nya ventiler kan frisersalongen bedriva sin verksamhet även om vattnet måste stängas av i bostäderna ovanför, vid renovering eller skada.

### **3.6 HYRESFÖRLUST**

Vår hyresgäst sedan 2003, *Nordwingen AB*, som haft lager och bedrivit möbelförsäljning på Vejlegatan, försattes i konkurs av Solna Tingsrätt 2022-09-19. Föreningen drabbas dels av förlorade intäkter, dels av kostnader för iordningsställande av lokalen.

### **3.7 FASADER**

Fasaderna besiktigades 2023-11-29 av Breiman Konsulter.

### **3.8 ANPASSNING AV STADGAR TILL ÄNDRINGAR I LAG**

Styrelsen presenterade inför ordinarie föreningsstämman ett nytt förslag till föreningsstadgar, baserat på HSBs *Normalstadgar 2023*, skapade med anledning av ändringar i bostadsrättslagen och i lagen om årsredovisningar.

Stadgeförslaget antogs på ordinarie föreningsstämma 2023-04-12 och sedan 2023-09-20 på extra föreningsstämma.

Stadgeförslaget är anmält till Bolagsverket, där det i skrivande stund ligger för handläggning.

## 4 VATTENSKADOR

Vattenskadorna de senaste åren har haft många olika orsaker. Många gånger har skador uppkommit till följd av bristande tätskikt. Skador har skett både i gamla badrum, där renovering borde ha gjorts, och i nyrenoverade badrum, där renovering gjorts på felaktigt sätt.

Oroväckande är de många skador som vållas av hantverkare, yrkesmän eller klåpare, hur det nu kommer sig: av okunnighet, oförmåga, slarv, eller vårdslöshet.

Styrelsen har konstaterat att konstruktionen, som innebär att dagvattnet leds in i huset stället för att ledas bort från huset, har lett till problem, något som kommer att beaktas vid omläggning av taken.

Styrelsen har också uppmärksammat problem både på varmvattencirkulationen, och takbeläggningen.

Vattenskada registreras på det år den uppmärksammas, vilket oftast är när den inträffar.

Kostnaden för skadan läggs inte nödvändigtvis på det år skadan inträffat. Kostnader uppstår tills skadan är avhjälpd. Kostnaden kan bokföras

- på skadeåret,
- delvis på skadeåret, delvis på året efter,
- ibland helt på året efter skadeåret.
- sällan på mer än två bokföringsår

ANTAL SKADOR	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014.
Varmvattencirkulation	1	1	1	2					1	
Köksblandare									1	
Diskmaskinanslutning					2		1			
Dränering	1		1				1			
Handhavande				1	1			1		
Hantverkare		2	3	2	2	1				
Avloppsstopp	3					1	1	2	1	1
Tätskikt	1	3	3		1		6		2	3
Takläcka					2	1	1		1	
Utifrån kommande	1									
Värmeledning	2		1							1
Byggkonstruktionsfel					4		1			
Terrass			1				1			
Radiatorventil	1				1	1				
Takavvattning				1						
Tvättställsavlopp	1									
Diskho-avlopp				2				1		
<b>ANTAL TOTALT</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>4.</b>

<b>KOSTNAD (tkr)</b>	<b>2 633</b>	<b>1 391</b>	<b>575</b>	<b>1 737</b>	<b>1 439</b>	<b>674</b>	<b>1 460</b>	<b>631</b>	<b>361</b>	<b>111</b>
----------------------	--------------	--------------	------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------



## **5 PÅGÅENDE ELLER FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL**

### **Pågående eller framtida planerat underhåll (enbart större åtgärder)**

**Tidpunkt      Byggnadsdel      Åtgärd**

2024	Tekniska utrymmen	Utbyte lås
2024	Balkonger	Rensning lös betong
2025	Tak	Ny papp och ny avvattning
2027	Tappvatten & avlopp	Byte av rörstammar
2030	Trapphus	Renovering
2030	Tvättstugor	Renovering
2031 ff	Trädgårdar	Förnyelse, även belysning
2031 ff	Hissar	Successivt utbyte

**6 TIDIGARE GENOMFÖRT PLANERAT UNDERHÅLL****Tidigare genomfört planerat underhåll (enbart större åtgärder)**

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>	<b>Belopp (tusen kr).</b>
2023	Tappvarmvatten	Byte & injustering av stamventiler	1 000
2023	Avlopp	Byte rörböjar	5 000
2022-23	Livsmedelsbutiken	Renovering	9 500
2021-22	Fönster	byte	23 200
2022	Lekplats	ny	500
2021-22	Trädgårdar	förnyelse runt terrasshuset	1 600
2021-22	Trädgårdar	nytt tätskikt på garage under gångstråk	1 100
2021	Trädgårdar	förnyelse	1 800
2021	Kulvertar	brandsäkerhetsåtgärder	1 100
2021	Rörledningar	byte	1 100
2020	Avlopp, Vejlegatan	byte rörböjar	4 100
2020	Trädgårdar	förnyelse	3 200
2020	Livsmedelsbutiken	entrébyggnaden	300
2020	Cykelrum,Förråd,etc	belysning	100
2019	Tvättstugor	belysning	100
2018	Ventilation Värmecentral Takfläktar Ventilation	övervakning och styrning övervakning och styrning byte av åtta äldre fläktar OVK Obligatorisk ventilationskontroll	3 900
2018	Fönster	byte i Tornskuggan	1 500
2018	Branddörrar	byte	900
2018	Trädgårdar	förnyelse	500

2017	Garage Vejleg	reparation av bjälklag	12 200
2017	Garage Helsingörsg	reparation av golv och pelare	3 800
2017	Entréportar Tvättstuga/Bastu/Träfflokal	lås/porttelefon boknings-/passagesystem	3 600
2017	Trädgårdar	förnyelse	2 900
2017	Garage	belysning, utrymningsskyltning	1 400
2017	Garageportar	byte	100
2016	Tvättmaskiner	byte	100
2014	Värme	prognosstyrning	400
2014	Gårdar, Lekplats	förnyas	400
2014	Hissar i garagehuset	anpassas till lagstiftning	200
2014	Tvättmaskiner	byte	200
2012-13	Solvärme	installation	1 500
2012-13	Tak	påstrykning ytbeläggning	1 600
2010	Värme	injustering	1 500
2009	Värme	byte injusteringsventiler	450
2008-13	Vejlegaraget	reparation bjälklag	2 500
2008-12	Takfläktar	byte	1 900

Tillgänglig information om planerat underhåll före 2008 är inte fullständig.

## **7 ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

### **6.1 STYRELSE**

*Intill den ordinarie föreningsstämman 2023-04-12 bestod styrelsen av ordinarie ledamöter:*

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Barbro Westlund	
Sofia Pashalidou	
Kerstin Thufvesson	utsedd av HSB Stockholm

*suppleanter:*

Karina Gonzalez Silvera  
Arvin Shamlou Khakestar  
Nina Erhage

*Efter föreningsstämman 2023-04-12, har styrelsen bestått av, i enlighet med valberedningens förslag,*

*ordinarie ledamöter:*

Bertil Forsberg	ordförande
Robin Nilsson	vice ordförande & sekreterare
Iordanis Venos	
Barbro Westlund	
Sofia Pashalidou	
Kerstin Thufvesson	utsedd av HSB Stockholm, från 2022-08-01

*suppleanter:*

Karina Gonzalez Silvera  
Manisha Sidda  
Jouhanna Meless  
Shahnur Rahman

### **6.2 REVISORER**

Ordinarie föreningsstämman omvalde Aram Karimi som revisor, och Mikey Cortes Chavez som ersättare.

En extern revisor utses av HSBs Riksförbund.

### **6.3 VALBEREDNING**

Till valberedning valde ordinarie föreningsstämma Stefan Malmström, Rolf Foghelin, och George Khalil, med Stefan Malmström som ordförande.

#### 6.4 ARVODEN

Ordinarie föreningsstämma i april 2022 beslöt att ett styrelsearvode om 334 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2022 och 2023, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 15 000 kronor till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 300 kronor per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte. Allt enligt valberedningens förslag.

Följande arvoden har utgått:

Arvoden till styrelseledamöter	334 000
Arvode till föreningsvald revisor	15 000
Arvoden till valberedningen	15 300

Ordinarie föreningsstämma i april 2023 beslöt att ett styrelsearvode om 334 000 skulle utgå för tiden mellan föreningsstämmorna 2023 och 2024, att fördela inom styrelsen. Vidare beslöt stämman ett arvode om 15 000 kronor till av stämman utsedd revisor. Stämman beslöt även att tilldela 600 kronor per deltagande ledamot i valberedningen för varje protokollfört möte. Allt enligt valberedningens förslag.



## **8 STYRELSE**

### **8.1 KONSTITUERING**

Styrelsen konstituerade sig 2023-04-12, då Robin Nilsson utsågs till sekreterare.

### **8.2 SAMMANTRÄDEN**

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, och 8 arbetsmöten. Styrelsen höll en planeringsdag söndag 2023-10-01.

### **8.3 FIRMATECKNING**

Föreningens firma tecknades av Bertil Forsberg, Iordanis Venos, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

### **8.4 ATTEST AV UTBETALNING**

Utbetalningar attesterades av Bertil Forsberg, Iordanis Venos, Barbro Westlund, och Robin Nilsson, två i förening.

## **9 EKONOMI**

### **9.1 EKONOMISK FÖRENING**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa årsavgiften, samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder sammanhängande med det periodiska underhållet.

### **9.2 UNDERHÅLLSPLAN**

Föreningen har en underhållsplan, som löper på 50 år, för planerat periodiskt underhåll. Den är ett styrinstrument för föreningens styrelse för beslut om periodiskt underhåll, dels besiktningar, dels åtgärder, dels beslut om reservering till och ianspråktagande av underhållsfonden.

Underhållsfondens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Underhållsfonden har tagits i anspråk för de senaste årens investeringar.

### **9.3 BUDGETERING**

Budgetarbetet börjar under hösten med underhållsplanen, den årliga fastighetsbesiktningen, och verksamhetsplaneringen. Styrelsen har arbetat med tioåriga scenarier i vilka ingår investeringar, planerat underhåll, fastighetslån, avskrivningar, amorteringar, räntesatser, drifts-kostnader och hyresintäkter. Från detta erhålls prognoser för årsresultat och kassaflöde. Budgeten, och med den även årsavgiften, för det kommande året, fastställs i mitten av november,

Det bör framhållas att årsavgiften fastställs inte endast mot bakgrund av en ettårsbudget.

Det som påverkar utvecklingen är i främst

- Investeringarna, tak, vatten- och avloppsstammar, fasad, balkonger.
- Driftkostnadsutvecklingen, bland annat på energi.
- Kostnader för reparationer och vattenskador.
- Räntesatser på våra fastighetslån.

Budgeten för 2024 är i balans. Sparandet är dock lägre än styrelsen anser nödvändigt och sparandet kommer att behöva öka under kommande år.

### **9.4 REDOVISNING**

Föreningen redovisar sedan 2017 enligt avskrivningsmetoden K3, vilket innebär att komponentavskrivning tillämpas. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

## **9.5 FINANSIERING**

Föreningens lån är alla placerade dels hos Stadshypotek, dels hos SBAB.

Styrelsens finansieringspolicy, i vilken det ingår att sprida riskerna mellan olika löptider, är oförändrad.

Styrelsen kommer framdeles att upphandla lån för att finansiera de större åtgärder på byggnaderna, vilka framgår av sammanställningen om framtida planerat underhåll.

## **9.6 FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL**

Sparandet, eller med annat ord driftnettot, visar överskottet i den löpande verksamheten. Det är medel till framtida planerat underhåll. Det beräknas genom att till årets resultat läggs avskrivningar och årets planerade underhåll.

### **Sparande 2023**

Rörelseintäkter	22 679 521
Rörelsekostnader	- 22 134 060
<u>Finansiella poster</u>	<u>- 2 410 561</u>
Årets resultat	- 1 865 100
Planerat underhåll	+ 792 260
Avskrivningar	+ 2 360 358
<u>Nedskrivning (utrangering)</u>	<u>+ 1 203 939</u>
Årets sparande	2 491 457

Årets sparande per kvm (boarea + lokalarea = 21 183 kvm) beräknas till 118 kronor per kvm.

Sparandet brukar rekommenderas vara 250 till 300 kronor per kvm.

## **10 OM BOKSLUTETS NOTER**

### **Nettoomsättning (not 2)**

Övriga intäkter kronor är

- Överlåtelseavgifter
- Pantförskrivningsavgifter
- Avgifter för andrahandsupplåtelse

Hyresbortfallet avser i huvudsak vakanser i garagen.  
Hyresförluster beror till största delen möbelbutiken

### **Övriga rörelseintäkter (not 3)**

Erhållna bidrag avser elstöd

### **Fastighetsskötsel och lokalvård (not 4, Driftskostnader)**

Fastighetsskötsel och lokalvård har uppgått till 1 963 tusen kronor.  
De största delposterna var följande i tusental kronor:

Fastighetsskötsel, byggnad	239
Markskötsel, exklusive snöröjning och halkbekämpning	211
Serviceavtal	377
Obligatoriska besiktningar (inkl OVK)	294
Städning av trapphus och gemensamma lokaler	415

### **Reparationer (not 4, Driftskostnader)**

Föreningens kostnader för **reparationer, förutom vattenskador**, är spritt på många poster. De största har under året avsett entréportar, dörrar, lås, mark/trädgård, vatten/avlopp, värme, tvättstugor och sopstopp. Kostnaderna anges nedan i tusental kr.

2023	2 746
2022	2 388
2021	2 136
2020	2 320
2019	1 465
2018	1 526
2017	1 350
2016	818
2015	1 282
2014	883

### **Sophämtning (not 4, Driftskostnader)**

Sophämtning blev felkonterad 2022, vilket kompenseras 2023.

**Kabel-TV och bredband (not 4, Driftskostnader)**

Kabel-TV blev felkonterad 2022. Bokförda kostnader 2023 är

Kabel-TV	236
Bredband	106

**Förvaltningsavtalskostnader (not 4, Driftskostnader)**

Den ekonomiska förvaltningen och den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Kostnaden för detta uppgick totalt till 800 tusen kronor.

Där ingår administration av garageplatser och administration vid vattenskador.

Kostnaden inkluderar avtal och extra tjänster om

- Underhållsplan
- Nyckelhantering i passage- och bokningssystemet
- Förvaltningsrapporter
- Fakturaadministration
- Finansiella tjänster
- Lägenhetstillsyn
- Trapphustillsyn
- Boendesociala tjänster

**Övriga driftkostnader (not 4, Driftskostnader)**

avser störningsjour.

**Övriga externa kostnader ( not 5)**

Förbrukningsinventarier och varuinköp är knutet till fastighetsskötseln

I administrationskostnader om 161 tusen kronor ingår dels juristkostnader om 63 tusen kronor avseende medlemsärenden och hyreslokaler, dels kostnader för kontorsmateriel, telefon, överlåtelser, pantförskrivningar

Konsultkostnader om 338 tusen kronor avser

- lås
- portar/dörrar/grindar/luckor
- avlopp
- fönster
- fasad

Medlemsavgifter avser medlemskap i HSB.

Föreningsverksamhet avser kostnader för föreningsstämorna.

Övriga förvaltningskostnader avser externa tjänster, bland annat gällande skyddsrum, sopsug, bygglov balkonger.



## **11 MEDLEMSINFORMATION**

### **11.1 ALLMÄNT**

Föreningen hade 310 medlemmar vid årets utgång.  
Antal medlemmar har under åren 2011-2023 varierat mellan 310 och 322.

Under 2023 har 20 övergångar av bostadsrätter skett,

Antal övergångar de senaste åren har varit:

	<u>köp</u>	<u>gåva</u>	<u>arv</u>	<u>bodelning</u>
2023	13	5	1	1
2022	24	0	1	0
2021	19	2	1	0
2020	16	0	0	0
2019	17	3	0	0
2018	18	3	1	0
2017	21	3	0	0
2016	13	3	1	1
2015	29	4	1	0
2014	17	3	0	0
2013	18	1	1	0
2012	20	3	0	0

Antalet bostadsrätter upplåtna i andra hand har de senaste åren varit (vid årets utgång)

2023	2
2022	2
2021	4
2020	5
2019	11
2018	7
2017	9
2016	10
2015	6
2014	6

### **11.2 KONTAKTUPPGIFTER**

Föreningens postadress är *HSB Stockholm, Box: 1385, 171 27 Solna*

Föreningens webbsida är [www.brfdrejo.se](http://www.brfdrejo.se).

Epostadress till styrelsen är [kontakt@brfdrejo.se](mailto:kontakt@brfdrejo.se)

Styrelsen nås på telefon 0709 580 630.

Epostadress till valberedningen är [vbdrejo@gmail.com](mailto:vbdrejo@gmail.com)

Föreningens fastighetsförvaltare hos HSB Stockholm har varit Sara Halef.

Fastighetsförvaltaren har fram till december varit placerad i områdeskontoret i Akalla, på Finlandsgatan 10. Efter det att HSB Stockholm omorganiserat är fastighetsförvaltaren placerad i Jakobsberg, Vasaplatsen 4.

Föreningslokalen på Helsingörsgatan 28 har använts för styrelsens möten.

### **11.3 INFORMATION**

Informationsbladet Drejönytt delades ut vid 2 tillfällen, i januari och i december

### **11.4 HEMFÖRSÄKRING**

Det är mycket viktigt att medlemmen har hemförsäkring.

Föreningen har inte kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar att medlemmen tecknar bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

### **11.5 ÅRSAVGIFTEN**

I årsavgiften ingår

- värme,
- vatten
- kabel-TV med digitalt grundutbud (från Tele2)
- bredband 1000/1000 (från Stockholms Stadsnät, STOSN)

### **11.6 DIGITALT UTBUD**

Leverantörer av TV och bredband är Tele2 och Stockholms stadsnät, STOSN.

Medlem kan teckna avtal med dessa leverantörer om extratjänster utöver vad föreningen erbjuder.

### **11.7 ÖVRIGA AVGIFTER**

Föreningen tar ut överlåtelseavgift, avgift vid pantförskrivning, och andrahandsupplåtelse med det belopp som stadgarna medger. I procent av prisbasbeloppet gäller:

- |  |       |
|--|-------|
| • Överlåtelseavgift                      | 3,5 % |
| • Pantförskrivningsavgift                | 1,5 % |
| • Avgift vid andrahandsupplåtelse per år | 10 %  |

Avgift för andrahandsupplåtelse jämkas efter antal månader som andrahandsupplåtelsen pågår.

Prisbasbeloppet var 52 500 under år 2023 och är 57 300 för år 2024.

### **11.8 FÖRENINGSLOKALEN**

Föreningslokalen har varit stängd större delen av året. Rutinen för uthyrning är under översyn.

### **11.9 GARAGEPLATS**

Att hyra bilplats i varmgarage har kostat 760 kr/mån och i kallgarage 600 kr/månad.

### **11.10 INRE FOND**

Föreningen har tidigare år gjort avsättning till inre fond, för medlem att nyttja till underhåll av lägenheten. Under 2021 har avsättningen till inre fond upphört. Medlem som har medel på inre fonden kan som tidigare ta ut dem för underhåll av lägenheten.

## 12 KAPITALSKULD OCH RÄNTEKOSTNADER

Långfristiga fastighetslån och deras räntekostnad har varierat över åren. Fram till mitten på 1990-talet erhöles räntebidrag.

Den beräknade räntesatsen är inte ett korrekt genomsnitt, men ger ändå en bild av utvecklingen av ränteläget. Beräkningen är grov av följande skäl. Det finns bara uppgifter från de senaste åren för att kunna göra korrekt beräkning, men det är av intresse av att sträcka jämförelsen tillbaks ända till 1990-talet. Valet har blivit en enkel beräkning med enhetlig metod över åren. Avvikelsen blir stor vid stora förändringar av kapitalstocken under året. De år lånestocken ökar blir det beräknade snittvärdet för lågt.

År	Långfristig skuld vid årets utgång tusental kr	Ränta tusental kr	Beräknad räntesats procent
2023	98 495	2 415	2,45
2022	92 825	956	1,03
2021	74 580	693	0,93
2020	53 580	663	1,24
2019	55 740	685	1,23
2018	50 740	600	1,18
2017	54 410	468	0,86
2016	41 500	513	1,24
2015	38 550	649	1,68
2014	34 340	890	2,59
2013	35 239	1 027	2,91
2012	40 239	1 299	3,22
2011	39 535	1 316	3,33
2010	39 536	660	1,67
2009	40 434	869	2,15
2008	41 332	2 075	5,02
2007	43 128	1 634	3,79
2006	44 027	1 099	2,50
2005	44 925	950	2,11
2004	45 824	1 219	2,66
2003	-----	2 119	-----
2002	47 620	2 807	5,89
2001	48 519	2 852	5,88
2000	48 126	3 093	6,43
1999	49 911	3 735	7,48
1998	50 027	4 629	9,25
1997	50 632	5 053	9,98

**13 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 698 100	0	0	2 698 100
Upplåtelseavgifter, kr	3 955 200	0	0	3 955 200
Underhållsfond, kr	0	0	318 740	318 740
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 653 300</b>	<b>0</b>	<b>318 740</b>	<b>6 972 040</b>

**Fritt eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-3 525 931	-1 804 870	-318 740	-5 649 541
Årets resultat, kr	-1 804 870	1 804 870	-1 865 100	-1 865 100
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 330 801</b>	<b>0</b>	<b>-2 183 840</b>	<b>-7 514 641</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 322 499</b>	<b>0</b>	<b>-1 865 100</b>	<b>-542 601</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 792 260 kr

**14 FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	118	154	235	199	180
Skuldsättning, kr/kvm	4 655	4 356	3 500	2 514	2 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 463	5 400	4 339	3 117	3 243
Räntekänslighet, %	6	6	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	231	230	224	191	201
Årsavgifter, kr/kvm	921	854	820	766	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	73	72	70	71
Totala intäkter, kr/kvm	1 055	984	952	918	856
Nettoomsättning i tkr	22 140	21 165	20 350	19 835	18 588
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 865	-1 805	-1 431	-2 228	2 525
Soliditet %	-4	1	4	7	6



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).

---

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.

#### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

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

Föreningen har gjort utrangeringar på tidigare komponenter som hade kvar ett bokfört värde 1 203 939 kr vilket påverkar resultatet. Detta är inte kassapåverkande utan mer ett bokföringsteknisk utfall.

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 12%.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. Soliditeten är låg men det finns ett betydande övertvärde i föreningens fastigheter.

---

## **15 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT**

**Styrelsen föreslår följande dispositioner:**

**Att** underhållsfonden tillförs ett belopp enligt underhållsplanen 1 111 000 kronor.

**Att** uttag ur underhållsfonden görs med ett belopp som motsvarar årets periodiska underhåll, dvs 792 260 kronor.

Därmed finns det 318 740 kronor reserverat i underhållsfonden.  
Balanserat resultat minskar från -5 330 801 kronor till -7 514 641 kronor.

### **Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	- 5 330 801
Årets resultat	- 1 865 100
Reservering till underhållsfond	- 1 111 000
<u>Ianspråktagande av underhållsfond</u>	<u>792 260</u>
Summa till stämmans förfogande	- 7 514 641

### **Stämman har att ta ställning till**

Balanseras i ny räkning	- 7 514 641
-------------------------	-------------

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 139 798	21 139 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	539 723	95 190
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>22 679 521</b>	<b>21 235 073</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 210 321	-17 997 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-920 067	-1 890 915
Personalkostnader	Not 6	-439 376	-441 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 360 358	-1 762 482
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 203 939	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-22 134 060</b>	<b>-22 092 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>545 461</b>	<b>-857 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 421	8 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 415 982	-955 614
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 410 561</b>	<b>-947 596</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 865 100</b>	<b>-1 804 870</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 865 100</b>	<b>-1 804 870</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 865 100</b>	<b>-1 804 870</b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	Not 10	89 924 023	77 932 870
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	536 866
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>89 924 023</b>	<b>78 469 736</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

**Summa Anläggningstillgångar****89 924 523**      **78 470 236**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		229 970	189 024
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 158 041	21 125 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 346 274	1 067 456
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>13 734 286</b>	<b>22 382 362</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 15	24 894	24 099
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>24 894</b>	<b>24 099</b>

**Summa Omsättningstillgångar****13 759 180**      **22 406 461****Summa Tillgångar****103 683 703**      **100 876 697**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	6 653 300	6 653 300
Fond för yttre underhåll	318 740	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 972 040</b>	<b>6 653 300</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-5 649 541	-3 525 931
Årets resultat	-1 865 100	-1 804 870
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-7 514 641</b>	<b>-5 330 801</b>

**Summa Eget kapital****-542 601**      **1 322 499**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 420 000	47 615 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>47 420 000</b>	<b>47 615 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 075 000	45 210 000
Leverantörsskulder		890 436	1 697 347
Skatteskulder		274 280	159 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 428 603	1 583 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 137 985	3 289 311
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>56 806 304</b>	<b>51 939 197</b>

**Summa Skulder****104 226 304**      **99 554 197****Summa Eget kapital och skulder****103 683 703**      **100 876 697**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	545 461	-857 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 360 358	1 762 482
Utrangeringar	1 203 939	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 564 297</b>	<b>1 762 482</b>
Erhållen ränta	5 421	8 018
Erlagd ränta	-2 401 267	-880 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 713 911</b>	<b>32 237</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 350 687	32 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 012 609	-2 043 438
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-3 363 296</b>	<b>-2 011 138</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 649 385</b>	<b>-1 978 901</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 018 583	-884 942
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 018 583</b>	<b>-884 942</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 670 000	18 245 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 670 000</b>	<b>18 245 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 997 968</b>	<b>15 381 157</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 145 601</b>	<b>5 764 444</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 147 632</b>	<b>21 145 601</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	42099 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	16 563 006	15 348 523
	Hyror lokaler	4 151 162	3 864 442
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 086 440	2 384 215
	Övriga primära intäkter	88 898	97 198
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>22 889 506</b>	<b>21 694 378</b>
	Avgiftsbortfall	-360 320	-381 307
	Hysesbortfall	-389 388	-173 188
	<i>Summa</i>	<b>-749 708</b>	<b>-554 495</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>22 139 798</b>	<b>21 139 883</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	344 167	70 527
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	195 556	24 663
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>539 723</b>	<b>95 190</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 963 399	-1 537 725
	Snö och halk-bekämpning	-303 711	-170 414
	Reparationer	-2 746 242	-2 387 594
	Planerat underhåll	-792 260	-3 312 615
	Försäkringsskador	-2 633 294	-1 390 999
	EI	-788 534	-1 181 937
	Uppvärmning	-3 309 927	-3 367 682
	Vatten	-802 138	-637 516
	Sophämtning	-365 076	-575 802
	Fastighetsförsäkring	-372 120	-323 583
	Kabel-TV och bredband	-341 885	-383 085
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-767 716	-750 636
	Förvaltningsavtalskostnader	-800 207	-760 934
	Tomträttsavgäld	-1 205 600	-1 205 600
	Övriga driftkostnader	-18 213	-11 734
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-17 210 321</b>	<b>-17 997 857</b>

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	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-81 878	-87 413
	Administrationskostnader	-161 466	-372 766
	Extern revision	-28 000	-27 000
	Konsultkostnader	-338 120	-663 362
	Medlemsavgifter	-71 440	-78 584
	Föreningsverksamhet	-20 728	-24 530
	Övriga förvaltningskostnader	-218 434	-636 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-920 067</b>	<b>-1 890 915</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Styrelsearvode	-334 000	-334 000
	Övriga arvoden	-15 300	-16 800
	Sociala avgifter	-75 076	-75 293
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-439 376</b>	<b>-441 093</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangeringar	-1 203 939	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-1 203 939</b>	<b>0</b>
Not 8	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	4 784	5 779
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	637	2 239
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>5 421</b>	<b>8 018</b>
Not 9	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	-2 411 880	-953 087
	Övriga räntekostnader	-4 102	-2 527
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 415 982</b>	<b>-955 614</b>

Not 10	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 021 989	80 582 394
	Årets investeringar	15 555 449	23 184 150
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 363 572	-1 744 555
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>113 213 866</b>	<b>102 021 989</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 089 119	-24 071 192
	Årets avskrivningar	-2 360 358	-1 762 482
	Utrangeringar	3 159 634	1 744 555
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-23 289 843</b>	<b>-24 089 119</b>
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	<b>89 924 023</b>	<b>77 932 870</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa</i>	<b>269 000 000</b>	<b>269 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 498 000	101 498 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>101 498 000</b>	<b>101 498 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	536 866	22 836 073
	Omklassificering till byggnad	-536 866	-22 299 208
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>536 866</b>
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 122 738	21 121 502
	Övriga fordringar	2 035 303	4 380
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>12 158 041</b>	<b>21 125 882</b>

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 346 274	1 067 456
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 346 274</b>	<b>1 067 456</b>

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

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 766	971
Bankkonto 2	23 128	23 128
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>24 894</b>	<b>24 099</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>
Stadshypotek AB	2,37%	2025-06-01	5 875 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,36%	2024-09-30	14 025 000	0
Stadshypotek AB	4,41%	2024-03-28	13 907 750	1 391 000
Stadshypotek AB	4,63%	2024-03-28	9 840 000	1 569 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-30	11 930 000	0
SBAB	3,9%	2026-09-10	11 700 000	240 000
SBAB	3,94%	2027-09-10	11 700 000	240 000
SBAB	1,54%	2025-04-01	9 125 000	500 000
Stadshypotek AB	4,41%	2024-03-28	392 250	0
			<b>98 495 000</b>	<b>3 940 000</b>

Långfristig del	47 420 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	980 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 095 000
Kortfristig del	51 075 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 940 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,37%	2025-06-01	5 875 000	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,36%	2024-09-30	14 025 000	0
Stadshypotek AB	4,41%	2024-03-28	13 907 750	1 391 000
Stadshypotek AB	4,63%	2024-03-28	9 840 000	1 569 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-30	11 930 000	0
SBAB	3,9%	2026-09-10	11 700 000	240 000
SBAB	3,94%	2027-09-10	11 700 000	240 000
SBAB	1,54%	2025-04-01	9 125 000	500 000
Stadshypotek AB	4,41%	2024-03-28	392 250	0
			<b>98 495 000</b>	<b>3 940 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			980 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			50 095 000	
Kortfristig del			51 075 000	

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	0	88 960
Inre fond	1 296 317	1 362 744
Övriga kortfristiga skulder	132 286	131 823
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 428 603</b>	<b>1 583 527</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 693 342	2 130 465
Upplupna räntekostnader	89 340	74 625
Övriga upplupna kostnader	1 355 303	1 084 221
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 137 985</b>	<b>3 289 311</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 Drejö i Stockholm, org.nr. 716416-3888

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drejö 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 Drejö 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 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 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

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aram Karimi  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BERTIL FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:56:29



**SOFIA PASCALIDOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:11:42



**IORANIS VENOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:03:58



**BARBRO WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:45:56



**KERSTIN THUFVESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:56:02



**ROBIN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:48:11



**ARAM KARIMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:15:37



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:10:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ARAM KARIMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:16:08



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:07:14



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.