



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sagoängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0717 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-22, men man har tagit beslut om nya stadgar som kommer att registreras under 2024.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 2:17	1963-10-25	1964
Lädersättra 2:18	1963-10-25	1994 och 1965
Lädersättra 2:19	1963-10-25	1965
Lädersättra 2:20	1963-10-25	1965

### Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28409
410	p-platser	0
34	lokaler (inkl. förråd)	778
<b>Totalt 828 objekt</b>		<b>29187</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 118 st 1 rok, 29 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 118 st 3 rok, 118 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Sundström	Ordförande	2021-06-05	
Ernesto Silva Silva	Ledamot	2012-05-31	
Anders Bjurström	Ledamot	2022-06-07	
Eva-Lena Eriksson	Ledamot	2018-06-07	
Anna Maria Porshage	Ledamot	2012-05-31	
Bassam Kamel	Ledamot	2023-07-04	
Bassam Kamel	Suppleant	2021-06-05	2023-07-04
Henrik Wahren	Ledamot	2023-03-13	
Anders Fudali	Ledamot	2012-05-31	
Laila Cederberg	Suppleant	2021-06-05	2023-07-04
Alejandrina Mariela Muñoz Mercado	Suppleant	2023-07-13	
Boshra Daraee	Suppleant	2022-06-07	2023-07-04
Joakim Nilsson	Suppleant	2023-07-13	
Isak Olsson	Suppleant	2023-07-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ernesto Silva Silva, Eva-Lena Eriksson, Anders Fudali och Anders Bjurström.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ernesto Silva Silva, Eva-Lena Eriksson, Anders Fudali och Christer Sundström.

Revisorer har varit: Shulin Zhang med Khadija Ahmadi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Christoffer Gabrielson (sammankallande) och Per Karlsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 32 medlemmar, varav 30 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 28 medlemmar, varav 27 var röstberättigade inklusive 2 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 9 % för bostäder och 2 % för bilplatser.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-28.

Under året har två läsningar ägt rum och stämman har vi två tillfällen beslutat att anta nya HSB Normalstadgar 2023. Ekonomi: Styrelsen har utpekat ekonomin som ett särskilt viktigt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Föreningen har tecknat 3årsavtal med leverantören Skellefteå Kraft gällande elleverans.

Fastighetsunderhåll: Det löpande underhåller är viktigt bland annat för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen.

Föreningen har under året inlett ombyggnation av kommersiella lokaler till nya lägenheter.

#### Under åren har bland annat följande större åtgärder genomförts:

2014 Stambyte  
2015 Byggt om två kommersiella lokaler till två nya lägenheter  
2016 Upprustning av grönområden på Legendvägen och Fabelvägen  
2016 Upprustning och säkerhetshöjande åtgärder på lekplatser inom föreningen  
2017 Parkeringsprojektet, klart  
2018 Fönsterbyte klart  
2020 Rensning och injustering av ventilationskanaler samt OVK-besiktning  
2021 Hissbyte genomfördes  
2021 Föreningslokalen samt styrelserum färdigställs  
2021 Solceller installeras och driftsätts  
2021 IMD-EL implementerades i föreningen  
2022 Matavfallsinsamling driftsätts  
2022 Egenkontroll av föreningens skyddsrum  
2023 Miljöstugor driftsätts  
2023 Trapphusreovering avslutas

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

- Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter
- Stamspolning
- Målning vägg/platta av undersida på balkong
- OVK
- Passagesystem

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 507 och under året har det tillkommit 41 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 507.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	298	272	250	292	274
Skuldsättning, kr/kvm	6 466	5 979	5 547	5 111	5 182
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 624	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	250	196	228	164	0
Årsavgifter, kr/kvm	962	837	821	812	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	870	893	843	0
Nettoomsättning, tkr	28 899	27 588	26 310	24 585	24 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 532	-246	1 026	809	771
Soliditet, %	23	24	25	26	26

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023.**

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 837 872	0	0	3 837 872
Upplåtelseavgifter, kr	4 832 408	0	0	4 832 408
Underhållsfond, kr	6 380 175	0	-1 164 706	5 215 469
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 050 455</b>	<b>0</b>	<b>-1 164 706</b>	<b>13 885 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	41 250 841	-246 270	1 164 706	42 169 276
Årets resultat, kr	-234 270	246 270	1 532 349	1 532 349
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>41 016 571</b>	<b>0</b>	<b>2 697 055</b>	<b>43 701 625</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>56 067 026</b>	<b>0</b>	<b>1 532 349</b>	<b>57 587 374</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 007 706 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	42 169 276
Årets resultat, kr	1 532 349
Reservation till underhållsfond, kr	-2 403 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	877 144
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>42 175 769</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>42 175 769</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	28 899 485	27 442 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	952 399	145 916
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>29 851 884</b>	<b>27 587 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 936 039	-18 026 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 234 652	-1 184 480
Personalkostnader	Not 6	-370 243	-340 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 252 843	-6 188 132
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-24 793 777</b>	<b>-25 739 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 058 106</b>	<b>1 848 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 249	4 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 534 007	-2 099 126
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 525 758</b>	<b>-2 094 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 532 349</b>	<b>-246 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 532 349</b>	<b>-246 270</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 532 349</b>	<b>-246 270</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	214 688 214	211 772 460
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	918 349	1 033 748
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	23 385 444	8 727 520
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>238 992 008</b>	<b>221 533 729</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>238 992 008</b>	<b>221 533 729</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 044	11 639
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 701 648	14 511 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	794 647	1 952 300
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>15 498 339</b>	<b>16 475 465</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	634 690	59 881
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>634 690</b>	<b>59 881</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**16 133 029**      **16 535 346**  
**255 125 036**      **238 069 074**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 670 280	8 670 280
Fond för yttre underhåll	5 215 469	6 380 175
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 885 749</b>	<b>15 050 455</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	42 169 276	41 250 840
Årets resultat	1 532 349	-246 270
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>43 701 625</b>	<b>41 004 570</b>

### Summa Eget kapital

<b>57 587 374</b>	<b>56 055 025</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	121 535 462	141 795 462
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>121 535 462</b>	<b>141 795 462</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 640 000	32 700 000
Leverantörsskulder		2 281 099	2 769 970
Skatteskulder		128 081	81 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	547 768	579 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 405 253	4 087 877
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>76 002 201</b>	<b>40 218 587</b>

### Summa Skulder

<b>197 537 663</b>	<b>182 014 049</b>
--------------------	--------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>255 125 036</b>	<b>238 069 074</b>
--------------------	--------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 058 106	1 848 662
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 252 843	6 188 132
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 252 843</b>	<b>6 188 132</b>
Erhållen ränta	8 249	4 194
Erlagd ränta	-3 467 041	-2 094 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 852 158</b>	<b>5 946 513</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 099 381	-1 315 227
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 776 647	1 955 034
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>2 876 028</b>	<b>639 806</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 728 186</b>	<b>6 586 319</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 711 122	-8 832 519
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23 711 122</b>	<b>-8 832 519</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	13 680 000	12 585 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 680 000</b>	<b>12 585 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>697 064</b>	<b>10 338 800</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 571 396</b>	<b>4 232 596</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 268 460</b>	<b>14 571 396</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.

**Beskattnings**

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.

**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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 917 696	23 778 156
	Hyror lokaler	47 068	30 066
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 426 396	1 200 942
	Hyror förbrukningsbaserad	1 422 315	2 209 881
	Hyror övrigt	59 868	60 038
	Övriga primära intäkter	251 964	162 944
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>29 125 307</b>	<b>27 442 028</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-225 822	0
	<i>Summa</i>	<b>-225 822</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>28 899 485</b>	<b>27 442 028</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	279 233	44 818
	Övriga sekundära intäkter	673 166	101 098
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>952 399</b>	<b>145 916</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 681 320	-2 557 751
	Snö och halk-bekämpning	-247 581	-268 522
	Reparationer	-2 141 467	-1 330 939
	Planerat underhåll	-877 144	-2 007 706
	Försäkringsskador	-187 773	-147 819
	EI	-1 876 988	-3 264 624
	Uppvärmning	-4 235 763	-3 551 993
	Vatten	-1 148 768	-1 124 417
	Sophämtning	-1 399 953	-1 522 449
	Fastighetsförsäkring	-227 714	-374 668
	Kabel-TV och bredband	-241 798	-321 752
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-661 946	-635 066
	Förvaltningsavtalskostnader	-950 364	-918 432
	Övriga driftkostnader	-57 459	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-16 936 039</b>	<b>-18 026 139</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 448	-9 349
	Administrationskostnader	-472 279	-316 880
	Extern revision	-29 375	-6 462
	Konsultkostnader	0	-157 270
	Medlemsavgifter	-107 840	-108 025
	Föreningsverksamhet	-27 261	-12 522
	Övriga förvaltningskostnader	-520 449	-573 973
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 234 652</b>	<b>-1 184 480</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-8 000
	Övriga arvoden	-283 494	-261 547
	Sociala avgifter	-76 749	-70 984
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-370 243</b>	<b>-340 531</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 462	3 538
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	787	656
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>8 249</b>	<b>4 194</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 530 238	-2 093 486
	Övriga räntekostnader	-3 769	-5 640
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 534 007</b>	<b>-2 099 126</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	238 946 279	238 946 279
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 998 355	1 998 355
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 105 658	28 295 982
	Årets investeringar	9 053 199	809 676
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 103 490</b>	<b>270 050 292</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 277 832	-52 205 098
	Årets avskrivningar	-6 137 444	-6 072 733
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 415 276</b>	<b>-58 277 832</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 688 214</b>	<b>211 772 460</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	314 000 000	314 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 758 000	3 758 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	142 000 000	142 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 419 000	1 419 000
	<b>Summa</b>	<b>461 177 000</b>	<b>461 177 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	196 815 300	179 965 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>196 815 300</b>	<b>179 965 300</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 002 573	2 002 573
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 002 573</b>	<b>2 002 573</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-968 825	-853 426
	Årets avskrivningar	-115 399	-115 399
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 084 224</b>	<b>-968 825</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>918 349</b>	<b>1 033 748</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 727 520	704 677
	Årets investeringar	23 711 123	8 022 843
	Omklassificering till byggnad	-9 053 199	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 385 444</b>	<b>8 727 520</b>



Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	14 633 770	14 511 515		
	Skattekonto	67 878	11		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>14 701 648</b>	<b>14 511 526</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	794 647	1 952 300		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>794 647</b>	<b>1 952 300</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	634 690	59 881		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>634 690</b>	<b>59 881</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,15%	2028-03-01	29 550 000	600 000
	Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-30	37 982 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	0,68%	2026-03-01	14 450 000	200 000
	Stadshypotek AB	0,69%	2025-12-30	7 863 462	1 000 000
	Stadshypotek AB	0,98%	2024-06-01	30 000 000	0
	Swedbank	3,91%	2026-05-25	16 830 000	340 000
	Swedbank	3,83%	2025-09-25	14 625 000	300 000
	Swedbank	1,75%	2024-04-25	33 000 000	0
	SBAB	3,75%	2025-09-10	3 875 000	200 000
				<b>188 175 462</b>	<b>3 640 000</b>
	Långfristig del			121 535 462	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			3 640 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			63 000 000	
	Kortfristig del			66 640 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			3 640 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			14 560 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,08%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,15%	2028-03-01	29 550 000	600 000
	Stadshypotek AB	0,81%	2026-09-30	37 982 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	0,68%	2026-03-01	14 450 000	200 000
	Stadshypotek AB	0,69%	2025-12-30	7 863 462	1 000 000
	Stadshypotek AB	0,98%	2024-06-01	30 000 000	0
	Swedbank	3,91%	2026-05-25	16 830 000	340 000
	Swedbank	3,83%	2025-09-25	14 625 000	300 000
	Swedbank	1,75%	2024-04-25	33 000 000	0
	SBAB	3,75%	2025-09-10	3 875 000	200 000
				<b>188 175 462</b>	<b>3 640 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			3 640 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			63 000 000	
	Kortfristig del			66 640 000	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		10 125	10 125	
	Momsskuld		27 273	67 138	
	Inre fond		484 393	490 594	
	Övriga kortfristiga skulder		25 977	11 568	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>547 768</b>	<b>579 425</b>	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 368 419	2 500 763	
	Upplupna räntekostnader		173 470	106 504	
	Övriga upplupna kostnader		3 863 364	1 480 610	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>6 405 253</b>	<b>4 087 877</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 Sagoängen i Järfälla, org.nr. 713200-0717

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sagoängen i Järfälla 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 Sagoängen i Järfälla 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Shulin Zhang  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CHRISTER SUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:39:06



**ERNESTO SILVA SILVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:58:50



**BASSAM KAMEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:18:48



**ANDERS BJURSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:11:28



**EVA-LENA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:19:24



**ANNA MARIA PORSHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:59:01



**ANDERS FUDALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 19:06:14



**HENRIK WAHREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:26:56



**SHULIN ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:37:17



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:55:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SHULIN ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:31:15



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:56:48



# 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.