



Årsredovisning för verksamhetsåret 2023

Brf Ljuskärrsberget1

Till stämman 2024-06-03





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 med säte i NACKA org.nr. 714000-2465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening, enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten Nacka Tattby 7:1 ägs av föreningen sedan år 2012. Fastigheten Nacka Tattby 7:2 är upplåts med tomträtt.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
TATTBY 7:1	Nacka Kommun	0 år		1972
TATTBY 7:2	Nacka Kommun	0 år		1972

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
473	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	34 063
14	lokaler (hyresrätt)	3 112
Totalt 487 objekt		37 175

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 1 rok, 152 st 2 rok, 185 st 3 rok, 57 st 4 rok, 5 st 5 rok, 12 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jens Storberget	Ordförande
Susanne Vestergren	Ledamot
Per Forsmark	Ledamot
Mona Sydow Bäckman	Ledamot
David Eiderbrant	Ledamot
Cecilia Rende	Ledamot
Fredrik Ek	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Sydow Bäckman, David Eiderbrant och Cecilia Rende.

Revisorer har varit: Lennart Palmquist med Ingrid Ekström som suppleant valda av föreningen, samt My Bolin, hos Balansen HB.

Valberedning har varit: Gösta Wallerius (sammankallande), Birgitta Rende samt Hans Östergren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-05. På stämman deltog 136 medlemmar, vara 25 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under Kassaflödesanalysen.

- En gediget underbyggd underhållsplan är nu under framtagande. Den kommer ersätta den nuvarande. Tidsspannet är 50 år framåt. Undersökningar av status på stammar, fasader, fönster, dörrar, el, gator och garage är alla exempel på vad som ingår i planen.
- Fortsatta underhåll i form av takomläggningar och utbyte av undercentraler är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas 2025.

Årsavgiften höjdes med 7 % fr o m 2023-01-01.

De ökade räntekostnaderna har kraftigt försämrat föreningens förmåga till underhållsåtgärder, vilket har präglat verksamhetsåret och gjort att prioriteringar för det absolut nödvändigaste har gjorts.

Ett underhåll som pausades under 2023 var takrenoveringarna. Detta p.g.a att priset på fortsatt arbete hade ökat väsentligt. Efter en ny upphandling kunde ett bättre anbud antas och arbetet md taken kommer att starta under 2024 och då på gårdarna M & N.

Föreningen har ny ekonomisk förvaltning från HSB sedan 1 januari 2023. HSB har sedan 1/1 2023 totalentreprenad vilket förbättrar helheten mellan ekonomi och de åtgärder som behöver göras.

Utöver det har samtliga avtal gåtts igenom och i de fall dessa varit omförhandlingsbara har detta skett.

Det har bl a inneburit:

- Nytt avtal med förskolan.
- Nytt parkeringsbolag.
- Nytt städbolag.
- Elutredning har inletts och pågår fortsättningsvis.
- Arbetet med utformning av regler för uteplatser har pågått under året och kommer att avslutas under 2024.
- Tunneln till golfbanan (Kvarntorpstunneln). Efter förhandlingar med Nacka Kommun har ett avtalsservitut upprättats som innebär att kommunen tar över all drift och underhåll av tunneln, i detta ingår även att all elkostnad kopplat till tunneln övertas av kommunen.
- Ett nytt avtal för bredband och TV har förhandlats fram under året, med s k "öppen fiber", vilket innebär en valmöjlighet av

leverantör för varje hushåll. På årsstämman 2023 beslutade en majoritet av stämmodeltagarna att en gemensam leverantör av bredband och TV var att föredra. Därmed har sådana avtal förhandlats fram.

Underhåll som utförts under 2023:

- Fortsatt utbyte av balkongdörrar
- Ny undercentral på A-gården.
- Fler laddplatser för elbilar har installerats.
- Lekplatserna. Lagenlig lekplatsbesiktning har utförts under året, samt åtgärder av det som var av akut art har utförts. Fortsatt arbete med planeringen av föreningens lekplatsmiljöer kommer ske under 2024, likväl som den årligen återkommande lekplatsbesiktningen.

Detta planeras ytterligare under 2024

- Taken på två gårdar ska bytas ut.
- Utredning om installation av solceller enligt motion från årsstämman.
- Stamutredning för att kunna bedöma när i tiden ett stambyte kan vara aktuellt.
- Teknisk utredning av garagen för att bedöma framtida underhåll.
- Fortsatt utbyte av balkongdörrar.
- Ny undercentral på K-gården.

Tidigare utfört underhåll

Årtal	Ändamål
2022	Takomläggning och fasadbyte förskolan
2022	Takomläggning 5 gårdar (B-F) A-gården bytt tidigare år
2022	Takomläggning tvättstuga 3
2022	Ny belysningsarmatur Bygatan
2022	Reparation och underhåll av undercentraler för värme D-gården
2022	Byte av balkongdörrar - ca 20 st utbyta
2022	Renovering av bastu med digitalt bokningssystem
2022	Ny ugn och frys till förskolan
2022	Bytt rörböjare i förrådsutrymmen källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 589 och under året har det tillkommit 45 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 601.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	123	239	241	256	221
Skuldsättning, kr/kvm	6 250	6 259	6 282	6 298	6 447
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 821	6 831	6 856	6 873	7 036
Räntekänslighet, %	8	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	213	292	218	107	183
Årsavgifter, kr/kvm	868	642	623	623	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	64	69	79	71
Totala intäkter, kr/kvm	987	923	823	721	805
Nettoomsättning, tkr	33 272	34 148	30 391	26 658	29 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 062	2 197	2 556	3 117	1 160
Soliditet, %	20	20	20	19	18

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

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

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

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

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

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. **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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 123 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 553 354	0	0	5 553 354
Upplåtelseavgifter, kr	766 190	0	0	766 190
Uppskrivningsfond, kr	50 000 000	0	0	50 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	56 319 544	0	0	56 319 544
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 284 041	2 197 017	0	4 481 058
Årets resultat, kr	2 197 017	-2 197 017	-3 061 940	-3 061 940
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 481 058	0	-3 061 940	1 419 118
S:a eget kapital, kr	60 800 602	0	-3 061 940	57 738 662

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen har beslutat att inte göra någon avsättning till underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 481 058
Årets resultat, kr	-3 061 940
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 419 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 419 118
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	33 272 442	34 147 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 437 612	155 187
Summa Rörelseintäkter		36 710 054	34 302 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 130 575	-20 640 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-894 816	-891 305
Personalkostnader	Not 6	-1 069 451	-1 636 294
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 770 081	-6 362 481
Summa Rörelsekostnader		-30 864 923	-29 530 302
Rörelseresultat		5 845 131	4 772 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	128 818	54 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-9 035 888	-2 629 638
Summa Finansiella poster		-8 907 071	-2 575 570
Resultat efter finansiella poster		-3 061 940	2 197 017
Resultat före skatt		-3 061 940	2 197 017
Årets resultat		-3 061 940	2 197 017

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 281 868 157 285 965 767

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 11 394 946 487 596

*Summa Materiella anläggningstillgångar***282 263 103 286 453 363***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 5 300 5 300

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***5 300 5 300****Summa Anläggningstillgångar****282 268 403 286 458 663**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

479 565 93 927

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 4 120 025 424 559

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 3 825 820 5 696 485

*Summa Kortfristiga fordringar***8 425 410 6 214 972***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 15 5 404 929 10 410 920

*Summa Kassa och bank***5 404 929 10 410 920****Summa Omsättningstillgångar****13 830 339 16 625 892****Summa Tillgångar****296 098 742 303 084 555**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond	50 000 000	50 000 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	56 319 544	56 319 544
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 481 058	2 284 041
Årets resultat	-3 061 940	2 197 017
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 419 118	4 481 058
Summa Eget kapital	57 738 662	60 800 602
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 150 158 000	152 158 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	150 158 000	152 158 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	82 200 648	80 535 648
Leverantörsskulder	986 305	3 454 285
Skatteskulder	13 813	6 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 79 154	165 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 4 922 160	5 964 149
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	88 202 079	90 125 952
Summa Skulder	238 360 079	242 283 952
Summa Eget kapital och skulder	296 098 742	303 084 555

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 845 131	4 772 588
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	6 770 081	6 362 481
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	6 770 081	6 362 481
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	128 818	54 067
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-10 027 663	-2 629 637
--------------	-------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	2 716 366	8 559 498
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 478 527	-1 403 162
--	-----------	------------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 597 098	1 503 441
---	------------	-----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 118 571	100 279
--	-------------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 597 795	8 659 777
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 579 821	-9 289 992
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 579 821	-9 289 992
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-335 000	-845 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 000	-845 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 317 026	-1 475 215
-------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	10 797 529	12 273 374
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	9 480 503	10 798 158
-------------------------------------	------------------	-------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

Stomme och grund	100 år
Fasader	30 år
Fasadmålning	10 år
Balkonger/altaner	30 år
Fönster/dörrar/portar	20-60 år
Stomkompletteringar- föreningens underhållsansvar	15-50 år
Stomkomplettering - medlemmens ansvar	fullt avskriven
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	10-50 år
Luftbehandlingssystem	20 år
Fastighetsel inkl svagström	10-50 år
Sekundärbyggnader	10 år
Dränering	25 år
Passersystem	20 år
Maskiner	5-10 år
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.

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 0 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	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 358 497	21 868 532
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 219 539	8 518 323
	Hyror lokaler	2 023 936	1 841 922
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 083 690	1 406 525
	Hyror förråd	123 375	122 840
	Övriga primära intäkter	464 005	389 786
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 273 042	34 147 928
	Hyresbortfall	-600	-225
	<i>Summa</i>	-600	-225
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 272 442	34 147 703

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar/återbäring försäkringsbolag	164 920	63 250
	Elbidrag och fakturerade kostnader*	3 272 692	91 937
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 437 612	155 187

Elbidrag 1 889 572 kr, vidarefakturerade kostnader bredband/fiber 844 830 kr, bidrag laddstolpar 300 000 kr, försäljning traktor 212 500 kr och övrigt 25 790 kr.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 475 814	-1 063 763
	Snö och halk-bekämpning	-725 628	-572 990
	Reparationer	-1 472 214	-724 894
	Planerat underhåll	-869 966	-337 480
	Försäkringsskador	-1 200 133	-535 942
	El	-5 660 533	-8 935 197
	Vatten	-2 268 309	-1 931 390
	Sophämtning	-927 418	-1 001 876
	Fastighetsförsäkring	-512 957	-463 420
	Kabel-TV och bredband	-797 387	-763 415
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-763 127	-547 387
	Förvaltningsavtalskostnader 1)	-2 559 894	-3 704 046
	Tomträttsavgäld	-40 000	-40 000
	Övriga driftskostnader 2)	-857 196	-18 423
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 130 575	-20 640 223

1) Under 4 månader (september 2022 till december 2022) hade vi inlett fastighetsförvaltning med vår nya förvaltare men betalade även för den avgående. 2) Vidarefakturerade kostnader avseende bredband/fiber 844 830 kr.

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	-151 528	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-96 066	-84 913
	Administrationskostnader bl a juridiska åtgärder	-437 800	-282 995
	Extern revision	-58 600	-77 500
	Konsultkostnader	-37 550	-122 647
	Medlemsavgifter	-13 870	-28 131
	Föreningsverksamhet	-43 195	-96 486
	Övriga förvaltningskostnader	-56 207	-198 633
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-894 816	-891 305

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 050	-17 050
	Övriga arvoden	-574 524	-538 805
	Löner och övriga ersättningar	-217 384	-592 097
	Sociala avgifter	-231 778	-338 093
	Uttagsbeskattning	0	-128 967
	Pensionskostnader och förpliktelser	-24 715	-13 222
	Övriga personalkostnader	0	-8 060
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 069 451	-1 636 294

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 002 976	-5 629 736
	Avskrivning på markanläggning	-674 455	-660 726
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-92 650	-72 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 770 081	-6 362 481
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	1 615	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	127 202	54 067
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	128 818	54 067
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	-9 028 308	-2 624 127
	Övriga räntekostnader	-7 580	-5 102
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-9 035 888	-2 629 229

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	235 403 905	226 267 524
	Ingående anskaffningsvärde mark	93 186 220	93 186 220
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	16 660 159	16 660 159
	Årets investeringar	2 579 821	9 136 381
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	347 830 105	345 250 284
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 284 517	-102 994 055
	Årets avskrivningar	-6 677 431	-6 290 462
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-115 961 948	-109 284 517
	<i>Ackumulerade uppskrivningar mark</i>		
	Ingående uppskrivningar	50 000 000	50 000 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar mark</i>	50 000 000	50 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	281 868 157	285 965 767
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	407 000 000	407 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 949 000	2 949 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	218 000 000	218 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 356 000	3 356 000
	<i>Summa</i>	631 305 000	631 305 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	269 630 600	269 630 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	269 630 600	269 630 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 562 823	2 393 471
	Årets investeringar	0	169 353
	Årets försäljning/utrangering	-625 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 937 823	2 562 824
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 075 227	-2 003 209
	Årets avskrivningar	-92 650	-72 019
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	625 000	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 542 877	-2 075 228
	<i>Utgående redovisat värde</i>	394 946	487 596

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 300	5 300
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 300	5 300
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 075 574	392 169
	Övriga fordringar	44 451	32 390
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 120 025	424 559
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	597 273	0
	Elintäkter	2 921 279	4 678 707
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 268	1 017 778
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 825 820	5 696 485
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	46 664	36 989
	Nordea	19 283	2 416 358
	SBAB	5 338 981	7 957 573
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 404 929	10 410 920

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,48%	2024-06-17	27 750 000	0
Nordea	4,48%	2024-06-19	25 162 174	260 000
SBAB	3,78%	2026-11-12	46 500 000	0
SBAB	3,81%	2027-11-12	50 408 000	0
SBAB	3,81%	2025-09-10	53 250 000	0
SBAB	4,75%	2024-01-10	27 288 474	0
SBAB	2,75%	2024-09-13	2 000 000	0
			232 358 648	260 000
Långfristig del			150 158 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			82 200 648	
Kortfristig del			82 200 648	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			260 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 040 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,06%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 969	90 366
Källskatt	22 218	33 117
Övriga kortfristiga skulder	47 967	41 924
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 154	165 407

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 511 598	2 450 125
Upplupna räntekostnader	99 374	1 091 149
Övriga upplupna kostnader	2 311 188	2 422 875
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 922 160	5 964 149

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 Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1
Org.nr. 714000-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning

och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor

Lennart Palmquist

Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS OLOF STORBERGET

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:30:45



KARL DAVID EIDERBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:02:44



CARL FREDRIK EK

Ledamot

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



MONA CHRISTINA SYDOW

BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:42:10



ANNA CECILIA CH RENDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:58:49



PER OVE FORSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:54:55



MARIA SUSANNE VESTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:28:03



LENNART PALMQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:29:40



MY BOLIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:46:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART PALMQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:27:39



MY BOLIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:44:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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