



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vita Husen i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vita Husen i Haninge med säte i Haninge org.nr. 769619-2447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheter i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 7:68	1966-01-01	1966 och 1988
Totalt 1 objekt		

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 034
18	lägenheter (hyresrätt)	1 238
48	garageplatser	0
179	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	445
Totalt 453 objekt		16 717

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 123 st 2 rok, 49 st 3 rok, 29 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emelie Ståhl	Ordförande	2021-06-11	
Åsa Olovsson	Ledamot	2017-07-04	
Jan Hultberg	Ledamot	2015-06-09	
Leena Friberg	Ledamot	2018-06-12	
Boban Antic	Ledamot	2014-11-24	
Johan Johansson	Ledamot	2023-06-13	
Johan Johansson	Suppleant	2021-06-11	2023-06-13
André Leckremo	Ledamot	2021-06-11	
Samuel Lidén Borell	Ledamot	2019-06-06	2023-06-13
Christofer Andersson	Ledamot	2022-06-10	
Malena Evhammar	Suppleant	2021-06-11	
Julia Sundell	Suppleant	2023-06-13	
Anthon Gyllensten	Suppleant	2022-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Olofsson, Lena Friberg, Emelie Ståhl, Boban Antic, Jan Hultberg, Malena Evhammar, Anton Gyllensten och Julia Sundell - alla vi har detta år fram till stämman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av tre i föreningen enligt stadgarna: Emelie Ståhl, Christofer Andersson och Boban Antic, Jan Hultberg ersättare vid behov.

Revisorer har varit: Arman Mirzaei vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Malin Pehsson och Susanna Elizabeth Tello Baeza, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 7%.

Föreningen har en aktuell 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 202308.

Årsavgiften höjs med 40% från 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	3 st träfastigheter 2 vånings byte av träpanel, isolering, diffusionsplast samt målning av panel och träräcken samt övriga trädetaljer.
2012	Nya trappor och trapplan samt räcken till fastigheterna.
2012	PCB sanering
2014	Radonmätning
2014	Byte av radiatorer termostater och termisk balansering i lägenheterna. Montering av rumsgivare.
2013-2014	Ventilation: Rensning av frånluftskanaler, byte av 24 fläktar i fläktsystemet och injustering.
2013-2018	Hissar. Uppgradering och renovering av 8 stycken hissar.
2018	Byte av lampor och armaturer till LED-lampor i trapphus och källargångar.
2018	Energikartläggning, Renovering av bastu, omklädnad och relaxrum inklusive nya möbler samt dusch.
2019	P-plats: Uppmålning av samtliga parkeringsrutor och skapat 4 nya besöksparkeringar.
2019	Energi: Genomfört energikartläggning samt energideklaration.
2019	Ventilation: OVK, obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter.
2019	Tvättstugor: Ny bokningssystem till webbaserat och montering av kodlås som även gäller för bastun.
2019	Pizzeria: Montering av taksäkerhetsanordningar. Byte av läckande takhuvar
2019	Tak: Takbesiktning och underhåll av taktegel sam rensning av hängrännor. Byte av sönderfrusna stuprör.
2019	Tak: Taksäkerhetsanordningar och snörasskydd. Renoverat förrådshus samt satt upp låsbara brevlådor.
2019	Hyreslägenhet: Total renovering av 1 lägenhet och delvis renovering av 1 lägenhet.
2020	Utbyte av anslagstavlor till digitala tavlor i trapphusen.
2020	Besiktning av samtliga hissar.
2020	Besiktning av ledningar i kulverten.
2020	Spolning av avloppsledningar och stående stammar samt filmning av 1 stående stam Pr huskropp.
2020	Rengöring och spolning av soprum samt sopkärl 4 ggr enl. avtal.
2020	Inköp av nya möbler till styrelselokalen.
2020	Extra städning och spritavtorkning i tvättstugor samt handtag i allmänna utrymmen 1 ggr/vecka.
2020	Renovering och uppgradering av 4 hissar.
2020	Byte av låssystem till kodlås med tagg och porttelefon.
2020	Rivning av 2 burspråkentréer och byggt om entré lika övriga entréer.
2020	Byte av entré partier till ek partier.
2021	Spackling och målning av vägg efter borttagna anslagstavlor.
2021-2022	Byte av rörstosar på tak ca 80 st.

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Komplettering av snörasskydd och taksäkerhetsanordningar.
2021-2023	Planering och reparation av balkongplattor (Betong).
2021-2023	Reparation och renovering av utvändiga putsskador.
2021-2023	Planering och byte av kallvattenledningar och varmvattenledningar.
2022-2023	Byte av avloppsledningar och stammar.
2022-2023	Byte av styrenheten i undercentral.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 272 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-14	210	224	254	186
Skuldsättning, kr/kvm	7 891	6 560	6 632	6 704	6 801
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 878	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	287	267	272	235	247
Årsavgifter, kr/kvm	832	758	737	740	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	864	838	839	809
Nettoomsättning, tkr	15 338	14 212	14 012	14 008	13 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 314	-286	984	200	-512
Soliditet, %	40	46	45	44	44

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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 samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 9 939 547 kr. Till största delen är lånade medlen. Det pågående stambytet kommer att finansieras med lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -14 kr/m². 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 40 %

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	82 339 805	0	0	82 339 805
Upplåtelseavgifter, kr	16 538 144	0	0	16 538 144
Underhållsfond, kr	996 785	0	847 634	1 844 419
S:a bundet eget kapital, kr	99 874 734	0	847 634	100 722 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 536 439	-286 272	-847 634	-4 670 345
Årets resultat, kr	-286 272	286 272	-3 313 938	-3 313 938
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 822 711	0	-4 161 572	-7 984 283
S:a eget kapital, kr	96 052 023	0	-3 313 938	92 738 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 481 000 kr samt ianspråktagande skett med 633 366 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	-3 822 711
Årets resultat, kr	-3 313 938
Reservation till underhållsfond, kr	-1 481 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	633 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 984 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 984 283
------------------------------------	-------------------

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	15 337 834	14 212 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 455	204 624
Summa Rörelseintäkter		15 348 289	14 416 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 994 013	-10 669 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-679 447	-439 483
Personalkostnader	Not 6	-450 573	-368 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 452 657	-2 452 658
Summa Rörelsekostnader		-14 576 691	-13 930 012
Rörelseresultat		771 598	486 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 914	39 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 144 450	-812 539
Summa Finansiella poster		-4 085 536	-773 057
Resultat efter finansiella poster		-3 313 938	-286 272
Resultat före skatt		-3 313 938	-286 272
Årets resultat		-3 313 938	-286 272

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	194 428 002	196 877 509
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	3 150
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	18 534 176	150 018
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		212 962 178	197 030 677

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar**212 962 678 197 031 177**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		91 005	171 084
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 830 722	2 863 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	568 119	633 401
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		21 489 845	3 668 107

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	8 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	9 549	9 556
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 549	9 556

Summa Omsättningstillgångar**21 499 394 11 677 663****Summa Tillgångar****234 462 072 208 708 840**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 877 949	98 877 949
Fond för yttre underhåll	1 844 419	996 785
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	100 722 368	99 874 734

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 670 345	-3 536 439
Årets resultat	-3 313 938	-286 272
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-7 984 283	-3 822 711

Summa Eget kapital**92 738 085****96 052 023**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 991 095	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 991 095	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	109 475 179	109 666 274
Leverantörsskulder		4 800 728	522 309
Skatteskulder		29 302	35 470
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	119 567	135 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 308 116	2 297 698
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		117 732 892	112 656 817

Summa Skulder**141 723 987****112 656 817****Summa Eget kapital och skulder****234 462 072****208 708 840**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	771 598	486 785
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 452 657	2 452 658
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	58 914	39 482
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-3 472 673	-650 795
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	120 542	-319 734
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 595 393	-32 440
---	-----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 526 431	1 975 956
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 384 158	-120 833
---	-------------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 384 158	-120 833
---	--------------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 750 000
--	---	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	23 800 000	-1 200 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 800 000	550 000
--	-------------------	----------------

Årets kassaflöde	9 942 273	2 405 124
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	10 791 252	8 386 129
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	20 733 525	10 791 252
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 506 016	11 388 980
	Hyror bostäder	1 461 960	1 496 305
	Hyror lokaler	324 696	292 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	575 250	575 250
	Hyror förbrukningsbaserad	63 084	63 084
	Hyror informationsöverföring	161 796	161 467
	Hyror övrigt	36 108	36 108
	Övriga primära intäkter	221 130	238 684
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 350 040	14 252 786
	Avgiftsbortfall	-300	-30 945
	Hyresbortfall	-11 906	-9 667
	<i>Summa</i>	-12 206	-40 612
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 337 834	14 212 174
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 729	204 624
	Övriga sekundära intäkter	2 726	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 455	204 624
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 166 575	-1 250 662
	Snö och halk-bekämpning	-277 681	-196 788
	Reparationer	-1 304 118	-865 333
	Planerat underhåll	-633 366	-1 346 718
	Försäkringsskador	-172 317	-234 661
	Ei	-747 283	-712 843
	Uppvärmning	-2 599 654	-2 448 737
	Vatten	-1 501 815	-1 318 139
	Sophämtning	-604 165	-496 664
	Fastighetsförsäkring	-452 453	-378 595
	Kabel-TV och bredband	-247 788	-241 663
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-411 555	-395 805
	Förvaltningsavtalskostnader	-643 922	-617 798
	Övriga driftkostnader	-231 322	-164 833
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 994 013	-10 669 238

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	-7 468
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 818	-31 300
	Administrationskostnader	-208 416	-143 642
	Extern revision	-28 628	-26 138
	Konsultkostnader	-27 383	0
	Medlemsavgifter	-32 750	-32 750
	Föreningsverksamhet	-16 078	-10 695
	Övriga förvaltningskostnader	-322 375	-187 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-679 447	-439 483
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 350	-30 000
	Övriga arvoden	-325 500	-250 500
	Sociala avgifter	-107 723	-88 133
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-450 573	-368 633
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	3 768	1 439
	Ränteintäkter HSB bunden placering	53 875	37 088
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 271	955
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 914	39 482
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	-4 142 364	-810 629
	Övriga räntekostnader	-2 086	-1 910
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 144 450	-812 539

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 062 431	171 847 349
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 762 883	35 762 883
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	150 100	150 100
	Årets investeringar	0	11 215 082
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	218 975 414	218 975 414
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 097 905	-19 648 397
	Årets avskrivningar	-2 449 507	-2 449 508
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 547 412	-22 097 905
	<i>Utgående redovisat värde</i>	194 428 002	196 877 509
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	186 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 506 000	3 506 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 897 000	1 897 000
	<i>Summa</i>	256 403 000	256 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	134 127 000	127 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	134 127 000	127 500 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	31 500	31 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 500	31 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 350	-25 200
	Årets avskrivningar	-3 150	-3 150
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 500	-28 350
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	3 150
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	150 018	11 244 267
	Årets investeringar	18 384 158	120 833
	Omklassificering till byggnad	0	-11 215 082
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	18 534 176	150 018

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>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	20 723 977	2 781 696
	Övriga fordringar	106 745	81 926
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	20 830 722	2 863 622
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 119	633 401
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	568 119	633 401
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	8 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	8 000 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	5 500	5 611
	SBAB	4 049	3 945
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 549	9 556

Not 17 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	4,59%	2024-10-30	25 000 000	250 000
Nordea	4,41%	2024-05-31	35 934 484	480 000
Nordea	4,46%	2024-04-15	48 300 695	480 000
Nordea	4,38%	2025-02-19	24 231 095	240 000
			133 466 274	1 450 000

Långfristig del	24 231 095
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	109 235 179
Kortfristig del	109 475 179
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,59%	2024-10-30	25 000 000	250 000
Nordea	4,41%	2024-05-31	35 934 484	480 000
Nordea	4,46%	2024-04-15	48 300 695	480 000
Nordea	4,38%	2025-02-19	24 231 095	240 000
			133 466 274	1 450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	109 235 179
Kortfristig del	109 475 179

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	82 200	82 200
Momsskuld	0	15 308
Övriga kortfristiga skulder	37 367	37 558
<i>Summa Övriga skulder</i>	119 567	135 066

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 569 489	1 219 575
	Upplupna räntekostnader	870 216	198 439
	Övriga upplupna kostnader	868 411	879 684
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 308 116	2 297 698

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 Vita husen i Haninge, org.nr. 769619-2447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vita husen i Haninge 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vita husen i Haninge 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 revisionssed 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 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arman Mirzaei
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIE STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 20:19:35



CHRISTOFER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 13:16:54



ANDRÉ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:35:38



JAN HULTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:26:18



BOBAN ANTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 09:13:52



ÅSA OLOVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 15:35:08



JOHAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 17:49:54



LEENA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 15:49:38



ARMAN MIRZAEI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:07:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:53:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vita Husen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARMAN MIRZAEI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:31:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:53:19



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.