



HSB Bostadsrättsförening
Förmannen i Stockholm

Årsredovisning 2023



HSB – där möjligheterna bor

HSB Felanmälan

Felanmälan

Felanmälan eller frågor om hyresavtal görs alltid hos HSB Stockholms Servicecenter. Via webben görs antingen felanmälan på föreningens hemsida flik "Felanmälan", eller på HSB:s hemsida under flik "Nyheter". För övriga frågor ställs till Styrelsen. Samtliga telefonnummer finns i varje trapphus.

Allt gällande porttelefon och brickor kontakta styrelsen!

Felanmälan

Här kan du göra en felanmälan för din bostadsrätt eller hyreslägenhet.

Valj din bostadsrättsförening i rullisten här nedan och fyll sedan i dina uppgifter. Gäller felanmälan en annan adress än den egna, anger du den adressen och var felet uppstått. Uppger du ditt mobilnummer eller e-postadress så får du en återkoppling med ärendenummer direkt i din telefon/e-post.

För dig som har tillgång till HSB Portalen kan ärendet följas via Mina ärenden. Logga in på www.hsb.se.

Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för ett visst underhåll i din lägenhet. Detta regleras genom din bostadsrättsförenings stadgar. Vissa tjänster som du beställer här kan komma att faktureras dig.

Vid frågor kontakta din HSB förening, kontaktuppgifter finner du på www.hsb.se.

* = obligatoriska uppgifter

Region	
Region	
Ange din region	1. Välj "HSB Stockholm" här!

Din bostad	
Adress * 3. Välj Adress.	Bostadsrättsförening/Hyresrätt * 2. Välj "Förmannen".
Ange din lägenhetsadress	eller välj din bostadsrättsförening/hyresrätt
	Lägenhetsnummer * 4. Välj din tresiffrig lägenhetsnummer.

Personuppgifter bostadsinnehavare 5. Fyll i alla uppgifter nedan:	
Förnamn *	Efternamn *
Skriv ditt förnamn	Skriv ditt efternamn
Mobiltelefon *	Hemtelefon *
Skriv ditt mobiltelefonnummer (+467XXXXXXXX)	Skriv ditt telefonnummer (+46XXXXXXXX)
E-postadress	
Skriv din e-postadress	

Ärende	
OBS! Det går endast att anmäla ett fel åt gången. När du klickat på Skicka får du upp en sida där du kan klicka på Skapa ny felanmälan. Du behöver inte fylla i alla fält på nytt utan de är förifyllda.	
Läge * 6. Välj bland badrum, hall m.fl.:	Fel * 7. Välj bland olycka typer av fel:
Välj läge	Välj fel
Beskrivning *	
8. Beskriv med egna ord här och är du osäker på "Läge" så beskriv tydligare här!	

9. När du är klar tryck på knappen "Sicka".	
Sicka	

Inbjudan

Föreningens årsstämma kommer i år att hållas på Mornington Hotell, Norrbyvägen 30, **Onsdagen** den **22 Maj 2023**.

Det kommer att vara affischerat i entrén. Konferenslokalen är högst upp!

Agenda för kvällen:

18:30 - Välkommen – dörrarna öppnas

19:00 - Start av årsstämman

I samband med årsmötet finns även möjlighet att ställa frågor till styrelsen.
Inkomna motioner skall behandlas av stämman.

Ni får gärna anmäla er så vi kan anpassa konferensrummet så alla får plats.

Du anmäler genom att skicka e-post till **brf.formannen@gmail.com** anger namn, 3-siffriga lägenhetsnummer (*samma nummer som du bokar tvätt*) och hur många ni är som kommer.

Du kan även SMS:a eller ringa **073-774 60 10**.

Varmt välkomna!

Medlemmarna i HSBs Brf Förmannen inbjuds härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 22 maj 2023, kl 19,00

Plats: Mornington Hotell

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor/er och suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombudet ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakt skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får vid föreningsstämman medföra ett biträde.

OBS! Medtag legitimation.

Välkommen önskar styrelsen!



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Förmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7097 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Avläsaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Avläsaren 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Förmannen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 6	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Förmannen 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-01-01	1939
Lindaren 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Lindaren 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1940
Svarvaren 2	[Ägarnamn kunde ej hittas]	10 år	2029-01-01	1939

**Totalt 16
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	46
224	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 120
1	lokaler (hyresrätt)	8
Totalt 226 objekt		10 174

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 161 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hanna Löfbom	Ordförande	2022-07-23	2023-05-24
Jenny Wirén	Ordförande	2023-05-24	
Jenny Wirén	Suppleant	2022-07-23	2023-05-24
Anne Källman	Ledamot	2020-03-23	
Ulf Lindberg	Ledamot	2019-06-14	
Olof Larde	Ledamot	2004-10-05	
Cyrus Swire	Ledamot	2011-05-30	
Carl Stjärnlöv	Ledamot	2020-09-28	
Michel Lundberg	Ledamot	2023-11-20	
Joakim Bergström	Ledamot	2020-09-28	
Karin Löfvenmark	Ledamot	2022-07-23	
Eva Nordell	Suppleant	2023-11-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Löfvenmark och Ulf Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ann-Charlotte Ohlsson och Magnus Linderot (revisorssuppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Soares Lindberg, Dagna Oczkowska, Erika Eriksson och Martin Jämtgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens avgifter har från årsskiftet höjts med 5% för att bättre kunna möta de ökade kostnaderna föreningen utsatts för. Höjningen trädde i kraft från och med April (ink retroaktiv höjning för årets första 3 månader).

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 2023-09-23.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Förenklat och uppdaterat hanteringen av våra grönområden för en effektivare skötsel av HSB Mark.
- Renspolning av avlopp i alla lägenheter och fastighet från både badrum och kök.
- Infört Matavfallssortering genom att placera ut kärl och informera medlemmar.
- Flertal resningar av rostiga cyklar och annat skräp.
- Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande under året.

Tidigare utförda stora underhåll

Årtal	Ändamål
1991 - 1993	Stambyte
2014	Byte av fönster
2017	Renovering av tvättstugor
2020	Fasadrenovering på några av föreningens fastigheter
2023	Nytt låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år:

- OVK, kommer att färdigställas
- Stamspolning av samtliga fastigheter inklusive spolning i varje lägenhet ut till stam
- Byte av låskistor i föreningens entreportar
- Entrépartiet på Granbacken 7a behöver bytas.

Mål och visioner

Styrelsen mål för föreningen är att fortsätta bibehålla goda underhållet för rimlig kostnad så att vår gamla bostadsrättsföreningen kan bibehålla samma standard i framtiden.

På grund att höjda räntor och hög inflation så har stora kostnader undvikits under 2023. Styrelsen har tillsammans med HSB Mark bland annat lyckat finna sätt att minska kostnader för markunderhåll genom att skapa ängar och minska underhåll av icke nödvändiga stigar. Kostnader för olika ärenden har undersökts extra noga och utgifter har granskats för att säkerställa att vi håller budget. Även offert från olika entreprenörer granskas noga.

Styrelsen eftersträvar att skapa det goda boende för medlemmarna. Vårt miljöarbete har främst varit i att skapa blomsterland när det gäller markarbete. När det kommer till fastigheter har vi aktivt försökt undersöka möjligheterna att mina

värmekostnader och el-förbrukning. Nya fönster och LED-belysning är exempel på detta.

För att öka kunskaperna hos valberedningen, internrevisor samt ny och gamla styrelsen har vi aktivt erbjudit kurser som ordnas av HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 34 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	66	127	230	215	221
Skuldsättning, kr/kvm	5 068	5 069	5 071	5 454	5 464
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 072	5 100	5 103	5 488	5 498
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	324	286	288	264	272
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	988	988	988	988
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 000	1 000	1 004	998
Nettoomsättning, tkr	10 745	10 172	10 177	10 211	10 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	-937	-781	370	69	1 244
Soliditet, %	11	12	13	12	12

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.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Kostnaden för vattenskadan, vilken försäkringsersättningen ännu inte erhållits, har bidragit till förlusten. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat 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	397 683	0	0	397 683
Upplåtelseavgifter, kr	1 375 729	0	0	1 375 729
Underhållsfond, kr	4 841 960	0	523 575	5 365 535
S:a bundet eget kapital, kr	6 615 372	0	523 575	7 138 947
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 711 245	-783 830	-523 575	403 840
Årets resultat, kr	-783 830	783 830	-937 429	-937 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	927 415	0	-1 461 004	-533 589
S:a eget kapital, kr	7 542 787	0	-937 429	6 605 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 908 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 425 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	927 415
Årets resultat, kr	-937 429
Reservation till underhållsfond, kr	-908 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-533 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-533 589
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 745 445	10 172 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 160	40
Summa Rörelseintäkter		10 877 605	10 172 153

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 827 828	-8 408 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 028	-437 590
Personalkostnader	Not 6	-231 592	-224 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 228 164	-1 185 655
Summa Rörelsekostnader		-10 632 613	-10 256 528

Rörelseresultat**244 992** **-84 375****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 927	8 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 207 348	-708 448
Summa Finansiella poster		-1 182 421	-699 455

Resultat efter finansiella poster**-937 429** **-783 830****Resultat före skatt****-937 429** **-783 830****Årets resultat****-937 429** **-783 830**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 54 308 192 54 377 605

Summa Materiella anläggningstillgångar

54 308 192 54 377 605

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 500 1 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

1 500 1 500

Summa Anläggningstillgångar

54 309 692 54 379 105

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 097 0

Övriga kortfristiga fordringar

5 136 608 5 820 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 220 125 657 622

Summa Kortfristiga fordringar

5 368 830 6 477 716

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 141 203 110 487

Summa Kassa och bank

141 203 110 487

Summa Omsättningstillgångar

6 510 033 7 588 203

Summa Tillgångar

60 819 724 61 967 308

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 773 412

1 773 412

Fond för yttre underhåll

5 365 535

4 841 960

Summa Bundet eget kapital

7 138 947

6 615 372

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

403 840

1 711 245

Årets resultat

-937 429

-783 830

Summa Ansamlad förlust

-533 589

927 415

Summa Eget kapital

6 605 358

7 542 787

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

11 325 748

32 588 882

Summa Långfristiga skulder

11 325 748

32 588 882

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

40 239 134

19 026 000

Leverantörsskulder

713 867

882 269

Skatteskulder

49 403

30 746

Övriga kortfristiga skulder

77 812

59 336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 808 402

1 837 288

Summa Kortfristiga skulder

42 888 618

21 835 639

Summa Skulder

54 214 366

54 424 521

Summa Eget kapital och skulder

60 819 724

61 967 308

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	244 992	-84 375
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 228 164	1 185 655
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 228 164	1 185 655
------------------	------------------

Erhållen ränta	20 510	8 993
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-1 229 065	-662 523
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

264 601	447 749
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	417 718	4 466
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-136 496	752 180
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

281 222	756 646
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

545 823	1 204 395
----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 158 750	0
---	------------	---

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1 000	0
--	--------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 159 750	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-50 000	-25 000
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-25 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

-663 927	1 179 395
-----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	6 927 712	5 748 316
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 263 785	6 927 712
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

10-120 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.

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	10 478 198	9 979 128
	Årsavgifter lokaler	64 536	61 464
	Hyror lokaler	50 249	46 231
	Hyror övrigt	2 340	2 340
	Övriga primära intäkter	150 122	82 950
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 745 445	10 172 113
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 745 445	10 172 113
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	55 868	0
	Övriga sekundära intäkter	76 292	40
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	132 160	40
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 103 292	-1 091 627
	Snö och halk-bekämpning	-257 698	-198 333
	Reparationer	-551 882	-953 505
	Planerat underhåll	-384 425	-890 798
	Försäkringsskador	-973 280	-184 729
	EI	-394 458	-363 220
	Uppvärmning	-2 428 814	-2 167 291
	Vatten	-469 243	-381 248
	Sophämtning	-502 482	-477 402
	Fastighetsförsäkring	-174 722	-151 932
	Kabel-TV och bredband	-83 553	-88 256
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-370 212	-348 316
	Förvaltningsavtalskostnader	-351 367	-329 532
	Tomträttsavgäld	-782 400	-782 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 827 828	-8 408 590

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	-7 663	-42 036
	Administrationskostnader	-129 139	-158 864
	Extern revision	-22 000	-20 375
	Konsultkostnader	0	-111 687
	Medlemsavgifter	-32 860	-32 860
	Föreningsverksamhet	-18 036	0
	Övriga förvaltningskostnader	-135 331	-71 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-345 028	-437 590
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 000	-8 000
	Övriga arvoden	-167 200	-163 700
	Sociala avgifter	-55 392	-52 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 592	-224 694
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	2 026	2 434
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 673	6 035
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 228	524
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 927	8 993
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	-1 200 109	-707 638
	Övriga räntekostnader	-7 239	-810
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 207 348	-708 448

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 049 297	89 049 297
	Årets investeringar	1 158 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	90 208 047	89 049 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 671 692	-33 486 037
	Årets avskrivningar	-1 228 164	-1 185 655
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 899 855	-34 671 692
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 308 192	54 377 605
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	683 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	123 000
	<i>Summa</i>	283 806 000	283 806 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 273 700	56 273 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	56 273 700	56 273 700
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i fonus	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 417	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 708	657 622
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	220 125	657 622
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro	30 192	0
Bankkonto 1	110 555	110 042
Bankkonto 3	455	445
<i>Summa Kassa och bank</i>	141 203	110 487

Not 14	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%	2024-12-20	12 000 000	0
Nordea	1,38%	2024-01-17	11 332 210	0
Nordea	4,68%	2024-06-27	6 976 000	0
Nordea	3,73%	2024-11-20	9 880 924	0
Nordea	2,67%	2025-05-21	11 375 748	50 000
			51 564 882	50 000

Långfristig del	11 325 748
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 189 134
Kortfristig del	40 239 134
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	926 415	843 660
Upplupna räntekostnader	110 764	132 481
Övriga upplupna kostnader	771 223	861 147
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 808 402	1 837 288

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 Förmannen i Stockholm, org.nr. 702000-7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY WIRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:52:23



ULF LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:14:51



CYRUS SWIRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:01:06



KARIN LÖFVENMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:05:08



OLOF LARDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:47:56



JOAKIM BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:45:59



CARL STJÄRNLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:45:17



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 19:02:53



MICHEL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 06:32:40



ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:53:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:04:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:00:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:03:57



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.





Bostadsrättsföreningen

Förmannen

www.formannen.net

brf.formannen@gmail.com