



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands
väsby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 716416-4415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarby 8:11	1979-01-01	1979
Hammarby 8:12	1979-01-01	1979
Hammarby 8:13	1979-01-01	1979
Hammarby 8:14	1979-01-01	1979
Hammarby 8:15	1979-01-01	1979
Hammarby 8:16	1979-01-01	1979
Hammarby 8:17	1979-01-01	1979
Hammarby 8:18	1979-01-01	1979
Hammarby 8:19	1979-01-01	1979
Hammarby 8:20	1979-01-01	1979

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25048
2	lokaler (hyresrätt)	408
1	övriga utrymmen	6284
283	bilplatser inne	0
10	mc-platser inne	0
10	bilplatser ute	0
30	gästparkering	0

Totalt 641 objekt

31740

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 75 st 2 rok, 133 st 3 rok, 77 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Fälth	Ordförande	2021-06-03	
Ulf Johnsson	Ledamot	2019-05-20	
Olle Hansson	Ledamot	2023-07-24	
Sven-Olov Eriksson	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Cathrine Engström	Ledamot	2023-07-24	
Lennart Öhrlund	Ledamot	2022-06-08	
Kristina Klempt	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Christin Martens	Ledamot	2021-06-03	2023-07-24
Ann-Christin Martens	Suppleant	2023-07-24	
Christer Winther	Ledamot	2020-06-01	2023-01-30
Ronnie Gustafsson	Ledamot	2016-05-04	
Maria Eliasson	Ledamot	2015-04-23	
Elena Bakalova	Ledamot	2023-07-27	
Elena Bakalova	Suppleant	2022-06-08	2023-07-24
Kaj Björk	Suppleant	2022-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Fälth, Ulf Johnsson, Ronnie Gustavsson, Kristina Klempt, Sven Eriksson, Lennart Öhrlund, Kaj Björk och Anne-Christin Martens.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johnsson, Maria Fälth och Elena Bakalova.

Revisorer har varit: Björn Lundin, ordinarie, och Anita Bergkvist, suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar, varav två genom fullmakt. Extrastämma hölls 2023-09-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 3 kr/kvm och månad fr o m 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

För att energieffektivisera har stora delar av den allmänna belysningen har bytts ut till mer energisnåla glödlampor. Dessutom har energikrävande torkskåp och torktumlare bytts ut mot nya, mer energieffektiva.

Fasadmålning har genomförts på hus 1 till 5 samt att asfaltering har gjorts framför delar av hus 9.

Beslut och installation av laddstolpar i garaget i hus 6 samt på uteparkeringen vid hus 2.

Beslut om att under kommande år genomföra relining av föreningens stammar.

För att modernisera porttelefonerna har samtliga uppgraderats genom IP-telefoni.

Den sedan år 2022 påbörjade garagerenoveringen fortsatte även under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takomläggning

2004-2011

- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda

Fönsterrenovering

2006-2009

Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.

Inpasseringssystem

2006-2014

- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB
- Uppgradering 2019

Tvättstugor

2004

- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1, samt nya ytskikt i övriga tvättstugor

Hissrenovering

2003-2004

Husfasader

- Terrasser tvättning/målning, samtliga hus 2012-2015
- Terrasser rännor/avvattning, samtliga hus 2012-2015
- Kompletterande terrassreparationer hus 1-10 2016-2017
- Entréportar, samtliga hus 2012-2015
- Fasadarbeten hus 6-10 2018
- Fasadarbeten hus 1-5 2019

Belysning

- Led-belysning; garage, hissar 2017
- Entrébelysning i portar 2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar 2012

Utemiljö

2011-2019

Övrigt

- Byte kall-och varmvattenkranar för stammar 2017
- Byte stamventiler för värme 2016-2017
- Byte undercentral HB 8, HB 33 2014-2018
- Ventilation daghemmet Fantasia 2014
- Energiutredning av fastigheterna 2013, 2020
- Energideklaration 2010, 2020

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ledbelysning utbytt	2023
Fasadmålning hus 1-5	2023
Ventilationsarbeten Fantasia	2023
Garagerenovering	2022-2023

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

Garagerenovering, samtliga garage
 Energisparåtgärder i form av utbyte av armaturer och äldre tvättstugeutrustning
 Underhåll eller byte av stammar

Årtal	Ändamål
2024	Garagerenovering
2024-2026	Energisparåtgärder
2024	Terrassöversyn och betongreparationer
2024-	Målning av träpaneler på terrasser
2024	Renovering och upprustning av föreningslokal
2024-2025	Underhåll eller byte av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 410 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 413.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	231	223	281	316
Skuldsättning, kr/kvm	4 512	3 941	3 325	3 372	3 419
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 585	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	212	190	189	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	813	777	753	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	875	842	832	799	0
Nettoomsättning, tkr	22 232	21 376	21 177	20 325	20 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 619	-43	-141	2 782	2 460
Soliditet, %	30	33	37	37	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/m². För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 kr/kvm och månad.

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	11 593 424	0	0	11 593 424
Upplåtelseavgifter, kr	5 583 176	0	0	5 583 176
Underhållsfond, kr	11 845 983	0	-1 338 541	10 507 442
S:a bundet eget kapital, kr	29 022 583	0	-1 338 541	27 684 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 748 483	-42 767	1 338 541	25 044 257
Årets resultat, kr	-42 767	42 767	-1 619 187	-1 619 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 705 716	0	-280 646	23 425 070
S:a eget kapital, kr	52 728 299	0	-1 619 187	51 109 112

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 960 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 298 541 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	25 044 257
Årets resultat, kr	-1 619 187
Reservation till underhållsfond, kr	-2 019 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 200 037
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 606 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 606 107
------------------------------------	-------------------

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	22 231 888	21 279 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 447	95 954
Summa Rörelseintäkter		22 299 335	21 375 732

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 560 661	-15 085 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 932	-1 023 496
Personalkostnader	Not 6	-782 575	-670 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 632 719	-3 632 719
Summa Rörelsekostnader		-21 670 887	-20 412 071

Rörelseresultat

628 448
963 661

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	148 606	60 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 396 240	-1 066 502
Summa Finansiella poster		-2 247 634	-1 006 428

Resultat efter finansiella poster

-1 619 187
-42 767

Resultat före skatt

-1 619 187
-42 767

Årets resultat

-1 619 187
-42 767

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	120 505 449	124 138 168
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	42 324 220	19 125 864
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		162 829 669	143 264 032
Summa Anläggningstillgångar		162 829 669	143 264 032

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		67 037	13 223
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 850 012	9 084 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 369	1 067 874
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 070 418	10 165 922

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 402 609	6 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 402 609	6 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	166 125	158 767
<i>Summa Kassa och bank</i>		166 125	158 767
Summa Omsättningstillgångar		8 639 152	16 624 688

Summa Tillgångar

171 468 821 159 888 720

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 176 600	17 176 600
Fond för yttre underhåll	10 507 442	11 845 983
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	27 684 042	29 022 583

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 044 257	23 748 483
Årets resultat	-1 619 187	-42 767
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	23 425 070	23 705 716

Summa Eget kapital

51 109 112	52 728 299
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	86 393 316	85 230 174
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		86 393 316	85 230 174

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 460 000	15 084 142
Leverantörsskulder		2 076 802	1 548 422
Skatteskulder		49 273	27 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	195 940	190 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 184 377	5 079 426
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		33 966 393	21 930 247

Summa Skulder

120 359 709	107 160 421
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

171 468 821	159 888 720
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Rörelseresultat	628 448	963 661
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 632 719	3 632 719
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	3 632 719	3 632 719
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	146 672	60 075
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-2 338 220	-1 016 536
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	2 069 618	3 639 918
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	856 663	-454 712
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 397 732	2 172 627
---	------------	-----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-541 069	1 717 915
--	-----------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 549	5 357 834
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 198 356	-18 513 946
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 198 356	-18 513 946
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 539 000	15 670 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 539 000	15 670 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-7 130 807	2 513 888
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	15 543 090	13 029 202
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	8 412 283	15 543 090
-------------------------------------	------------------	-------------------

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 355 459	19 454 305
	Hyror lokaler	431 544	389 904
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 205 837	1 211 024
	Hyror förbrukningsbaserad	3 397	335
	Hyror övrigt	134 418	134 268
	Övriga primära intäkter	153 226	143 337
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 283 881	21 333 173
	Avgifts- och hyresbortfall	-51 994	-53 395
	<i>Summa</i>	-51 994	-53 395
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 231 887	21 279 778
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 248	36 715
	Övriga sekundära intäkter	41 199	59 239
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 447	95 954
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 126 068	-2 600 392
	Snö och halk-bekämpning	-366 198	-289 045
	Reparationer	-2 092 516	-1 837 219
	Planerat underhåll	-3 200 037	-2 298 540
	Försäkringsskador	-13 675	-128 968
	EI	-522 297	-461 317
	Uppvärmning	-3 982 005	-3 519 330
	Vatten	-887 480	-853 027
	Sophämtning	-958 546	-814 125
	Fastighetsförsäkring	-501 391	-438 879
	Kabel-TV och bredband	-582 633	-608 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-584 335	-562 985
	Förvaltningsavtalskostnader	-743 480	-666 622
	Övriga driftkostnader	0	-6 184
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 560 661	-15 085 391

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	-49 691	-40 559
	Administrationskostnader	-97 665	-371 043
	Extern revision	-27 125	-25 875
	Konsultkostnader	-61 394	0
	Medlemsavgifter	-87 300	-87 090
	Föreningsverksamhet	-109 227	-97 902
	Övriga förvaltningskostnader	-262 530	-401 027
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-694 932	-1 023 496
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 830	-4 830
	Övriga arvoden	-632 500	-542 740
	Sociala avgifter	-145 245	-122 894
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-782 575	-670 464
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	13 751	6 563
	Ränteintäkter HSB bunden placering	113 930	53 364
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 925	148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	148 606	60 075
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	-2 395 024	-1 065 328
	Övriga räntekostnader	-1 216	-1 174
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 396 240	-1 066 502

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 711 387	158 711 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 293 000	7 293 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	166 004 387	166 004 387
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 866 219	-38 233 500
	Årets avskrivningar	-3 632 719	-3 632 719
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 498 938	-41 866 219
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 505 449	124 138 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	265 000 000	265 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 769 000	1 769 000
	<i>Summa</i>	386 969 000	386 969 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	115 979 000	111 479 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	115 979 000	111 479 000
	Uttagna panter 2024: 11 875 000 kr		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	19 125 864	611 918
	Årets investeringar garageprojekt	23 198 356	18 513 946
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	42 324 220	19 125 864
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 843 549	9 084 324
	Övriga fordringar	6 463	501
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 850 012	9 084 824
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 934	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 435	1 067 874
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 369	1 067 874

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bunden placering HSB	0	6 000 000
Bundna placeringar Handelsbanken	1 402 609	300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 402 609	6 300 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	166 125	158 767
<i>Summa Kassa och bank</i>	166 125	158 767

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2024-06-03	16 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-03-30	14 061 071	1 200 000
Stadshypotek AB	3,51%	2025-12-01	25 610 000	260 000
Stadshypotek AB	1,37%	2026-03-01	18 873 005	0
Stadshypotek AB	0,62%	2026-06-01	7 602 625	0
Stadshypotek AB	0,75%	2026-03-01	16 400 000	0
Stadshypotek AB	0,8%	2025-03-01	5 306 615	0
Stadshypotek AB	0,85%	2024-09-01	11 000 000	0
			114 853 316	1 460 000

Långfristig del	86 393 316
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 460 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 000 000
Kortfristig del	28 460 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	22 301
Källskatt	191 199	164 271
Övriga kortfristiga skulder	4 741	3 761
<i>Summa Övriga skulder</i>	195 940	190 333

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 887 244	1 763 244
	Upplupna räntekostnader	154 728	96 708
	Övriga upplupna kostnader	1 142 405	3 219 474
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 184 377	5 079 426

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 Terrassen i Upplands Väsby, org.nr. 716416-4415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Terrassen i Upplands Väsby 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 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA FÄLTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:19:56



MARIA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 14:08:47



RONNIE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:01:39



ANN-CATHRINE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:41:39



KRISTINA KLEMP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:39:05



LENNART ÖHRLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:34:51



SVEN-OLOV ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 22:48:24



ULF JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:23:58



ELENA BAKALOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:01:27



OLLE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:32:14



BJÖRN LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 00:04:08



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:32:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 00:06:51



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:33:16



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.