



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3870 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-12-01. Vid föregående föreningsstämma togs beslut om nya stadgar. Två stämmobeslut krävs så att detta kommer även att tas upp på stämman under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helsingör Nr 3	2019-01-01	1978
Helsingör Nr 4	2019-01-01	1978
Helsingör Nr 5	2019-01-01	1978

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Själland Nr 2	Stockholm stad	10 år	2028-04-01	1976 och 1978

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
149	garageplatser	0
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22910
7	lokaler (hyresrätt)	1691
31	p-platser (varav 4 med ladd stolpar)	0
Totalt 492 objekt		24601

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 85 st 2 rok, 145 st 3 rok, 34 st 4 rok, 10 st 5 rok, 14 st 6 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Hagström	Ordförande	2022-10-20	
Kuldeep Singh	Ledamot	2003-08-26	
Christer Pettersson	Ledamot	2001-05-16	
Petra Klingberg	Ledamot	2022-10-20	
Maya Khullar	Ledamot	2001-05-16	
Hans Öhman	Ledamot	2018-04-27	2023-12-01
Hana Khan	Ledamot	2021-03-19	
Mikael Barnerud	Ledamot	2023-06-15	
Mikael Barnerud	Suppleant	2021-09-21	2023-06-15
Navid Korah Soltani	HSB-ledamot	2018-04-27	2023-06-15
Göran Gustafsson	Suppleant	2022-10-20	2023-06-15
Espen Pettersen	Suppleant	2023-06-15	
Engin Kiliç	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Klingberg, Hana Khan och Christer Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kuldeep Singh, Christer Pettersson, Petra Klingberg, Maya Khullar, Hana Khan, Mats Hagström och Navid Korah Soltani.

Revisorer har varit: Alexandros Tsitinidis med Daniel Bernhardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Nabil Ridha, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% för kvartal 1 2023, för kvartal 2 2023 höjdes årsavgiften ytterligare med 3%. För 2024 höjdes avgiften med 17%.

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 2023-12-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Grundförstärkning och dränering
- Byte av papptak
- Målning av yttre bågar av samtliga fönster

Grundförstärkning och dränering var ett flerårigt projekt som innehållit grundförstärkning av samtliga garageplan, dränering runt husen samt nya tätskikt på terasser på våningsplan över garaget. En extern utredning visade att betong och armering var helt slut. När man bilat bort betongen visade det sig vara allvarligare än befarat och har därför blivit ett antal tilläggsbeställningar.

Även kallgaraget har utdömts och vi har utrymt och stängt kallgaraget på obestämd tid då budgeterad kostnad var över 10 Mkr vilket vi ansåg som för höga kostnader för 16 garageplatser.

Alla tre ovanstående objekt är avslutade under 2023.

Under 2024 kommer inga större arbeten utföras förutom löpande underhåll som målning, asfaltering mm.

Vi har en underhållsplan där vi kontinuerligt uppdaterar alla underhållsåtgärder.

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

- Nytt tätskikt på två loftgångshus nedre plan 2025-2026
- Upprustning av gårdarna och förebyggande underhåll (målning , asfaltering mm) har hög prioritet
- Stambyte ca 2030-

Förundersökning stambyte planeras påbörjas 2028-2029

Vi har en underhållsplan där vi kontinuerligt uppdaterar alla underhållsåtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 410 och under året har det tillkommit 35 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 409.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	63	163	206	221	91
Skuldsättning, kr/kvm	8 320	8 065	7 335	6 595	5 845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 947	8 660	7 876	7 082	6 277
Räntekänslighet, %	10	11	10	9	9
Energikostnad, kr/kvm	260	252	240	210	219
Årsavgifter, kr/kvm	878	810	786	754	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	84	84	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	901	898	848	812
Nettoomsättning, tkr	24 073	22 141	21 322	20 486	19 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 283	-4 406	-1 854	-3 236	-829
Soliditet, %	1	3	5	7	9

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

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

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

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

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

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 17%.

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

Soliditet är lågt men det finns betydande övervärde i föreningens fastigheter.

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	6 586 400	0	0	6 586 400
Upplåtelseavgifter, kr	755 150	0	0	755 150
Underhållsfond, kr	15 730 589	0	1 720 018	17 450 607
S:a bundet eget kapital, kr	23 072 139	0	1 720 018	24 792 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 341 179	-4 405 872	-1 720 018	-18 467 070
Årets resultat, kr	-4 405 872	4 405 872	-4 283 761	-4 283 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 747 051	0	-6 003 779	-22 750 831
S:a eget kapital, kr	6 325 088	0	-4 283 761	2 041 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 737 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 016 982 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	-16 747 052
Årets resultat, kr	-4 283 761
Reservation till underhållsfond, kr	-2 737 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 016 982
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 750 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 750 831
------------------------------------	--------------------

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	24 072 824	22 097 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	552 720	43 264
Summa Rörelseintäkter		24 625 544	22 140 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 700 720	-15 734 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 258 465	-1 327 186
Personalkostnader	Not 6	-473 777	-480 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 371 958	-3 326 168
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 446 610	-3 678 460
Summa Rörelsekostnader		-22 251 529	-24 547 179
Rörelseresultat		2 374 015	-2 406 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	124 866	20 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 782 642	-2 020 424
Summa Finansiella poster		-6 657 775	-1 999 523
Resultat efter finansiella poster		-4 283 761	-4 405 872
Resultat före skatt		-4 283 761	-4 405 872
Årets resultat		-4 283 761	-4 405 872

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	203 035 207	193 891 038
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	131 221	168 713
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	4 056 170
Summa Materiella anläggningstillgångar		203 166 429	198 115 922

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

203 166 929 **198 116 422**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 515	22 353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 334 634	8 890 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 051 482	1 215 195
Summa Kortfristiga fordringar		3 449 631	10 128 367

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	8 583 213	0
Summa Kassa och bank		8 583 213	0

Summa Omsättningstillgångar

12 032 844 **16 128 367**

Summa Tillgångar

215 199 772 **214 244 789**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	7 341 550	7 341 550
Fond för yttre underhåll	17 450 607	15 730 590
Summa Bundet eget kapital	24 792 157	23 072 140

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 467 070	-12 341 179
Årets resultat	-4 283 761	-4 405 872
Summa Ansamlad förlust	-22 750 831	-16 747 052

Summa Eget kapital**2 041 327** **6 325 088****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 950 000	38 650 000
Summa Långfristiga skulder		37 950 000	38 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	167 011 300	159 741 750
Leverantörsskulder		1 554 730	3 371 456
Skatteskulder		22 871	1 521
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 551 436	2 162 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 068 108	3 992 072
Summa Kortfristiga skulder		175 208 446	169 269 701

Summa Skulder**213 158 446** **207 919 701****Summa Eget kapital och skulder****215 199 772** **214 244 789**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 374 015	-2 406 350
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 371 958	3 326 168
Utrangeringar	1 446 410	3 678 460
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 818 368	7 004 628
Erhållen ränta	124 866	20 901
Erlagd ränta	-6 447 448	-1 874 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 801	2 744 466
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	159 346	-102 510
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 665 999	1 371 717
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 506 653	1 269 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-636 852	4 013 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	9 868 875	16 946 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 868 875	16 946 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 569 550	17 950 954
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 569 550	17 950 954
Årets kassaflöde	15 801 573	38 910 689
Likvida medel vid årets början	14 841 887	9 823 322
Likvida medel vid årets slut	10 905 710	14 841 887

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	54 551 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 108 295	18 552 540
	Hyror lokaler	2 275 355	2 155 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 600 843	1 371 821
	Individuell mätning el	11 036	7 833
	Hyror övrigt	29 880	30 054
	Övriga primära intäkter	478 828	568 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 504 237	22 685 887
	Avgiftsbortfall	-269 404	-426 312
	Avsatt till inre fond	-162 009	-162 009
	<i>Summa</i>	-431 413	-588 321
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 072 824	22 097 566
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	324 371	0
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	228 349	43 264
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	552 720	43 264
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 036 848	-1 931 275
	Snö och halk-bekämpning	-372 147	-387 838
	Reparationer	-1 815 152	-1 578 808
	Planerat underhåll	-1 016 982	-1 404 610
	Försäkringsskador	-597 011	-921 855
	El	-866 654	-1 207 330
	Uppvärmning	-4 376 338	-4 073 000
	Vatten	-1 173 681	-920 091
	Sophämtning	-780 054	-749 707
	Fastighetsförsäkring	-569 820	-482 898
	Kabel-TV och bredband	-578 621	-594 578
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-614 495	-593 145
	Förvaltningsavtalskostnader	-859 077	-842 797
	Tomträttsavgäld	-39 900	-39 900
	Övriga driftkostnader	-3 938	-6 565
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 700 720	-15 734 398

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-299 238	-425 972
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 199	-17 649
	Administrationskostnader	-304 999	-568 035
	Extern revision	-32 500	-31 500
	Medlemsavgifter	-125 741	-126 925
	Föreningsverksamhet	-71 619	-89 973
	Övriga förvaltningskostnader	-357 168	-67 133
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 258 465	-1 327 186
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 905	-11 900
	Övriga arvoden	-339 216	-350 680
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 000
	Sociala avgifter	-82 132	-76 577
	Övriga personalkostnader	-35 524	-39 809
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-473 777	-480 967
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	-1 446 610	-3 678 460
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 446 610	-3 678 460
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 514	5 763
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 854	13 776
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	93 498	1 363
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	124 866	20 901
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 780 915	-2 018 691
	Övriga räntekostnader	-1 727	-1 733
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 782 642	-2 020 424

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 743 685	156 082 790
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 500 000	44 500 000
	Årets utrangeringar	-4 026 524	-5 357 971
	Årets investeringar	13 925 245	33 018 867
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	238 142 406	228 243 686
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 352 647	-32 724 736
	Årets avskrivningar	-3 334 466	-3 307 423
	Utrangeringar	2 579 914	1 679 511
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-35 107 199	-34 352 648
	Utgående redovisat värde	203 035 207	193 891 038
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	220 000 000	220 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 785 000	1 785 000
	Summa	306 985 000	306 985 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	206 000 000	202 741 750
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	206 000 000	202 741 750
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	262 592	75 133
	Årets investeringar	0	187 459
	Årets försäljning/utrantering	-75 133	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	187 459	262 592
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-93 879	-75 133
	Årets avskrivningar	-37 492	-18 746
	Årets försäljning/utrantering/omklassificering	75 133	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-56 238	-93 879
	Utgående redovisat värde	131 221	168 713

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 056 170	20 316 434
	Omklassificering till byggnad	-4 056 170	-16 260 264
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 056 170
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 322 497	8 841 887
	Övriga fordringar	12 137	48 932
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 334 634	8 890 819
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 051 482	1 215 195
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 051 482	1 215 195
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	6 000 000
Not 17	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	8 583 213	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 583 213	0

Not 18 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	4,64%	2024-12-02	2 819 851	28 484
Stadshypotek AB	4,64%	2024-12-02	16 459 777	166 260
Stadshypotek AB	4,7%	2024-01-11	21 441 262	214 952
Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	19 300 000	200 000
Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-28	42 386 250	445 000
Stadshypotek AB	4,44%	2024-03-04	6 472 746	70 164
Stadshypotek AB	4,44%	2024-03-04	11 303 971	122 536
Stadshypotek AB	4,43%	2024-02-22	6 877 500	70 000
Stadshypotek AB	4,5%	2024-01-25	9 525 000	100 000
Stadshypotek AB	4,57%	2024-12-30	22 509 142	227 364
Stadshypotek AB	4,57%	2024-12-30	7 365 801	74 404
Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	19 050 000	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2024-03-01	19 450 000	200 000
			204 961 300	2 119 164
Långfristig del			37 950 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			166 611 300	
Kortfristig del			167 011 300	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 119 164	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 476 656	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,86%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4,64%	2024-12-02	2 819 851	28 484
	Stadshypotek AB	4,64%	2024-12-02	16 459 777	166 260
	Stadshypotek AB	4,7%	2024-01-11	21 441 262	214 952
	Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	19 300 000	200 000
	Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-28	42 386 250	445 000
	Stadshypotek AB	4,44%	2024-03-04	6 472 746	70 164
	Stadshypotek AB	4,44%	2024-03-04	11 303 971	122 536
	Stadshypotek AB	4,43%	2024-02-22	6 877 500	70 000
	Stadshypotek AB	4,5%	2024-01-25	9 525 000	100 000
	Stadshypotek AB	4,57%	2024-12-30	22 509 142	227 364
	Stadshypotek AB	4,57%	2024-12-30	7 365 801	74 404
	Stadshypotek AB	1,17%	2025-01-30	19 050 000	200 000
	Stadshypotek AB	0,79%	2024-03-01	19 450 000	200 000
				204 961 300	2 119 164
	Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			166 611 300	
	Kortfristig del			167 011 300	

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	225 788	142 738
	Momsskuld	16 281	24 219
	Inre fond	2 017 797	1 922 272
	Övriga kortfristiga skulder	291 570	73 673
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 551 436	2 162 902

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 219 690	2 035 450
	Upplupna räntekostnader	655 054	319 860
	Övriga upplupna kostnader	1 193 364	1 636 762
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 068 108	3 992 072

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 Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnö i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandros Tsitinidis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS HAGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:48:17



CHRISTER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:36:58



KULDEEP SINGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 18:47:59



HANA KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:01:22



MAYA KHULLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 06:38:26



PETRA KLINGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:28:42



MIKAEL BARNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:51:16



ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 22:01:53



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:05:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ALEXANDROS TSITINIDIS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 22:02:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:03:17



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.