



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 226 kr/kvm	 Investeringsbehov 290 kr/kvm	 Skuldsättning 4 529 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 196 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 845 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Paradisbacken i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
226 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger även i år på genomsnittet av HSB:s riktvärden. Sparandet är vad som blir kvar efter alla löpande kostnader och skall täcka föreningens underhåll och investeringar på sikt. I dagsläget är sparandet något lågt. Styrelsen strävar efter att öka sparandet och arbetar aktivt med det.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
290 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Detta för att få med alla viktiga investeringar som kommer att göras i framtiden. Detta ger en mer rättvisande bild på vad föreningen har för framtida underhåll och investeringar och kan därmed även lättare planera för avgiftsjusteringar. Vi anser oss ta vårt ansvar som fastighetsägare genom att följa HSB:s råd om förlängd underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 529 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar ca 1,4 mkr per år för närvarande, men hoppas kunna öka den något. Skuldsättningen bedöms vara rimlig och därmed tillfredsställande handlingsutrymme finns för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdxnen, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna och dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
196 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader består till större delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnader är svår att påverka. Det har skett en uppgång från föregående år från 154 kr/kvm till 196 kr/kvm.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken

NYCKELTAL



Årsavgift
845 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiftens nivå motsvarar föreningens behov idag. För att skapa trygghet och undvika oväntade överraskningar för både medlemmer och intressenter ser vi årligen över årsavgifterna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716416-7525 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Paradisbacken 32		1983 och 1984

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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	539
7	lokaler (hyresrätt)	636
190	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 051
21	garageplatser	0
83	p-platser, carportar	0
Totalt 302 objekt		17 226

Inom föreningen finns även övernattningslägenhet, fritidslokal, föreningslokal, pool, gym, bastu, snickerilokal, vävstuga samt fyra boulebanor.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Sundberg	Ordförande	2018-05-28	
Kurt Bruno Larsson	Ledamot	2023-05-28	
Kent Sahlsten	Ledamot	2016-05-31	
Eva Hedman	Ledamot	2017-05-30	
Ann Tylestam	Ledamot	2019-05-26	2023-05-28
Marie Jakobsson	Ledamot	2018-05-28	
Linda Lehto	Ledamot	2022-05-25	
Pia Larssen	Ledamot	2020-09-04	2023-05-24
Sandra Sosa Jonsson	Ledamot	2023-05-25	
Christopher Megas	Ledamot	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kent Sahlsten, Christoffer Megas, Marie Jakobsson och Linda Lehto.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Sahlsten, Mats Sundberg, Eva Hedman, Ann Tylestam och Marie Jakobsson.

Revisorer har varit Stefan Andersson och Per-Erik Björkbacka, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Lars Lind (sammankallande), Per-Olof (Pelle) Sallstedt samt Kurt Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar samt 15 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50- årig underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senaste datum för uppdatering av planen är 2023-09-18.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Händelser under året

Byte av volymtankar mm för varmvattenberedning i hus 18 skulle utförts under året men har skjutits till 2024 då föreningen ej fick några offerter för att utföra detta arbete.

Slutfört breddning av parkeringsplatser och uppförande av 16 laddplatser.

Aktiviteter

Medlemsmöten

Under året har vi bjudit in medlemmarna till "öppet hus" vid fyra tillfällen. Syftet var att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor och framföra funderingar. I december bjöd vi in till informationsmöte gällande budgeten för år 2024.

Fritidskommittén

Under året har fritidskommittén arrangerat följande aktiviteter.

Sång och bokprat, bingospel med soppa vid 4 tillfällen. Husfika, lär känna och känna igen dina grannar. Valborgsfirande med korvgrillning. Vårtallrik, höstfest, städdag och sångkväll med Frida. Tända granen ceremoni vid 1:a advent, kanelbullensdag- och nationaldagsfika har blivit en tradition. Året avslutades med Jultallrik med 2 sittningar.

Kontaktbladet

Kontaktbladet har utkommit med 4 nummer under året. Kontaktbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

Miljö, energi och klimatarbete

HSB arbetar aktivt med miljö, energi och klimatfrågorna och vår förening har anslutit sig till HSB:s klimatavtal genom avsiktsförklaring- Detta innebär att vi arbetar mot uppsatt huvudmål att minska utsläppen av koldioxid med 40% till 2023. Detta mål är sedan länge uppnått. Sortering av matavfall har införts.

Systematiskt brandskydd SBA

Styrelsen har med ledning av rekommendationer från Brandskydsföreningen och kommunala riktlinjer organiserat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete. Egenkontroll av brandskyddet genomförs av styrelsen varje tertiäl.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hissbyten, målning yttertak, byte av styr- och reglerutrustning för värme och ventilation. Byte till LED-belysning på parkeringar, gångvägar, lekparken och vid entréer.

Målning av alla trapphus.

Breddning och nyasfaltering av parkeringsplatser.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte volymtankar mm för beredning av varmvatten hus 18, 22, 24 och 26.

Påbörja fönsterbyten. Målning av balkongräcken.

Byte termostat- och reglerventiler.

Renovering av samlingslokal (Pub)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 247.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	234	198	165	177
Skuldsättning, kr/kvm	4 529	4 609	4 673	4 748	4 816
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 686	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	196	154	152	133	150
Årsavgifter, kr/kvm	845	797	774	764	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	859	825	804	788
Nettoomsättning, tkr	15 552	14 620	14 206	13 854	13 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	903	-54	29	-163	364
Soliditet, %	27	27	26	26	26

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 431 992	0	0	12 431 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	286 000	0	0	286 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 543 902	0	-1 149 689	8 394 213
S:a bundet eget kapital, kr	22 261 894	0	-1 149 689	21 112 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 658 331	-53 981	1 149 689	8 754 040
Årets resultat, kr	-53 981	53 981	903 458	903 458
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 604 350	0	2 053 147	9 657 498
S:a eget kapital, kr	29 866 244	0	903 458	30 769 703

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 149 689 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 604 351
Årets resultat, kr	903 458
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 149 689
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 657 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 657 498

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	15 552 168	14 619 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 613	120 327
Summa Rörelseintäkter		15 806 781	14 740 080

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 433 079	-11 095 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-847 942	-758 221
Personalkostnader	Not 6	-535 244	-389 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 823 600	-1 684 041
Summa Rörelsekostnader		-13 639 865	-13 927 440

Rörelseresultat

2 166 916

812 640

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 504	24 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 291 961	-890 973
Summa Finansiella poster		-1 263 458	-866 621

Resultat efter finansiella poster

903 458

-53 981

Resultat före skatt

903 458

-53 981

Årets resultat

903 458

-53 981

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	106 298 246	104 607 055
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 598 618
Summa Materiella anläggningstillgångar		106 298 246	107 205 674

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

106 298 746 **107 206 174**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 312	120
Övriga kortfristiga fordringar		3 404 550	3 466 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	815 742	736 848
Summa Kortfristiga fordringar		4 242 604	4 203 594

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 571 930	1 079 980
Summa Kassa och bank		1 571 930	1 079 980

Summa Omsättningstillgångar

5 814 534 **5 283 574**

Summa Tillgångar

112 113 280 **112 489 747**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	12 717 992	12 717 992
Fond för yttre underhåll	8 394 213	9 543 902
Summa Bundet eget kapital	21 112 205	22 261 894

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 754 040	7 658 331
Årets resultat	903 458	-53 981
Summa Fritt eget kapital	9 657 498	7 604 351

Summa Eget kapital**30 769 702** **29 866 244****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	60 773 246	54 186 224
Summa Långfristiga skulder		60 773 246	54 186 224

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 973 472	24 938 766
Leverantörsskulder		1 444 524	1 241 761
Skatteskulder	Not 14	33 380	25 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	258 570	210 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 860 386	2 020 866
Summa Kortfristiga skulder		20 570 332	28 437 279

Summa Skulder**81 343 578** **82 623 503****Summa Eget kapital och skulder****112 113 280** **112 489 747**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 166 916 812 640

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 823 600 1 684 041

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 823 600 1 684 041

Erhållen ränta 28 504 24 352

Erlagd ränta -1 232 406 -903 553

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 786 613 1 617 480

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -248 623 89 993

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 38 792 -156 643

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-209 831 -66 650

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 576 783 1 550 830

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -916 173 -2 598 618

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-916 173 -2 598 618

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 378 272 -1 379 423

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 378 272 -1 379 423

Årets kassaflöde

282 338 -2 427 212

Likvida medel vid årets början

4 491 044 6 918 255

Likvida medel vid årets slut

4 773 381 4 491 044

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.

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	87 881 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.

Jämförelse år

HSB Södertörn har inför 2024 implementerat en ny bokslutsmall vilket gör att jämförelseårets fördelning på noter förändrats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 800 936	13 020 033
	Årsavgifter lokaler	216 139	203 900
	Hyror lokaler	823 560	762 361
	Hyror garage och parkeringsplatser	552 713	489 572
	Hyror övrigt	1 650	0
	Övriga primära intäkter	165 947	158 918
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 560 945	14 634 784
	Hysesbortfall	-8 777	-15 031
	<i>Summa</i>	-8 777	-15 031
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 552 168	14 619 753
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter (varav elstöd 252 988 kronor)	254 613	120 327
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	254 613	120 327
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-2 129 689	-2 064 663
	Snö och halk-bekämpning	-241 439	-256 058
	Reparationer	-677 869	-619 084
	Planerat underhåll	-1 149 690	-2 397 924
	Försäkringsskador	-404 737	-844 213
	EI	-1 348 675	-832 806
	Uppvärmning	-1 636 601	-1 511 238
	Vatten	-380 971	-301 977
	Sophämtning	-561 302	-440 002
	Fastighetsförsäkring	-419 705	-374 351
	Kabel-TV och bredband	-356 960	-345 025
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-409 910	-396 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-707 200	-711 760
	Övriga driftkostnader	-8 331	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 433 079	-11 095 713

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	-321 011	-280 303
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-97 194	-99 472
	Administrationskostnader	-168 311	-156 415
	Extern revision	-19 000	-19 000
	Konsultkostnader	-22 250	0
	Medlemsavgifter	-106 250	-94 800
	Föreningsverksamhet	-60 331	-73 093
	Övriga förvaltningskostnader	-53 594	-35 138
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-847 942	-758 221
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-281 874	-282 224
	Revisionsarvode	-10 000	-9 500
	Övriga arvoden	-142 310	-40 000
	Sociala avgifter	-87 810	-57 741
	Övriga personalkostnader	-13 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-535 244	-389 465
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 717 641	-1 684 041
	Avskrivning på markanläggning	-105 960	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 823 600	-1 684 041

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 701 003	123 701 003
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 864 500	8 864 500
	Omklassificering från pågående	3 514 792	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	136 080 295	132 565 503
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 958 448	-26 274 407
	Årets avskrivningar	-1 823 600	-1 684 041
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-29 782 048	-27 958 448
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 298 247	104 607 055
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 000 000	200 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 800 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	342 800 000	342 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	123 000 000	123 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	123 000 000	123 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 598 619	0
	Årets investeringar	916 172	2 598 618
	Omklassificering till byggnad	-3 514 792	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 598 618
Not 10	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 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	815 742	736 848
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	815 742	736 848

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	18 415	6 625
	SBAB	1 533 104	1 050 577
	Swedbank	12 031	14 048
	Swedbank	8 380	8 730
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 571 930	1 079 980

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	1,11%	2024-12-18	203 272
	SBAB	3,79%	2028-03-17	200 000
	Swedbank Hypotek AB	1,97%	2027-03-11	500 000
	Swedbank Hypotek AB	0,85%	2026-09-25	250 000
	Swedbank Hypotek AB	0,88%	2025-02-25	150 000
	SBAB	4,11%	2026-11-17	29 018
	SBAB	3,7%	2025-01-14	75 000
			77 746 718	1 407 290
	Långfristig del		60 773 246	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		1 204 018	
	Lån som ska konverteras inom ett år		15 769 454	
	Kortfristig del		16 973 472	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		1 407 290	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		5 629 160	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,07%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 14	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	33 380	25 558
	<i>Summa Skatteskulder</i>	33 380	25 558

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	93	0
	Källskatt	7 821	0
	Inre fond	200 160	200 160
	Övriga kortfristiga skulder	50 496	10 168
	<i>Summa Övriga skulder</i>	258 570	210 328

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 299 290	1 320 858
	Upplupna räntekostnader	85 904	26 349
	Övriga upplupna kostnader	475 192	673 659
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 860 386	2 020 866

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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 Bostadsrättsförening Paradisbacken i Huddinge, org.nr. 716416-7525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paradisbacken i Huddinge 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Paradisbacken i Huddinge 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Andersson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Björkbacka
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:04:17



MARIE JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:45:31



EVA HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:55:46



KENT SAHLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:32:30



CHRISTOPHER MEGAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:57:19



KURT BRUNO LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:35:04



LINDA LEHTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:53:05



SANDRA SOSA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:00:18



PER-ERIK BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:28:57



STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:13:22



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:23:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PER-ERIK BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:27:35



STEFAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:14:05



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:23:32



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.