



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Sjöhästen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöstjärnan 3	1973-09-06	1975
Sollentuna Sjöhästen 1	1973-09-06	1900, 1975, 1978 och 2015
Sollentuna Sjöjungfrun 1	1973-09-06	1975
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheterna var 2022 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
256	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18016
52	Lokaler (inkl. förråd)	474
233	Garageplatser varav 14 gästplatser	0
20	Mc-platser	0
2	Bilplatser (utomhus)	0
72	Däckförråd	0
<b>Totalt 635 objekt</b>		<b>18490</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 1 rok, 47 st 2 rok, 125 st 3 rok, 24 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Sjöstjärnan GA:1	G:A		1 / 4	Ledningar för dagvatten och dräneringsvatten samt brunnar

**Totalt 1 objekt**

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Persson	Ordförande	2022-11-07	
Håkan Persson	Ledamot	2015-05-13	
John Rodehn	Ordförande	2022-05-01	2022-11-07
Margaretha Svanborg	Ledamot	2018-07-23	
Maria Herger	Ledamot	2015-05-13	
Mikael Lund Svärth	Ledamot	2016-09-30	
Per Henrik Bengtsson	Ledamot	2014-04-29	
Rochdi Belajouza	Ledamot	2020-09-01	
Joel Dahlén	Ledamot	2017-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Herger, Mikael Lund Svärth, Per Henrik Bengtsson samt Håkan Persson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Håkan Persson, Margaretha Svanborg, Maria Herger, John Rodehn.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Annika Becker med Eva Ström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lisbeth Lindfors (sammankallande), Elisabeth Strehl samt Anders Mattsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 42 medlemmar varav 4 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften, garage och elbilplatser har höjts med 2 % fr. o. m. den 1 januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 6 oktober 2022.

**Styrelsens kommentarer**

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Vår ambition är också att sörja för en avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov. Som grund för detta arbetar styrelsen med en långsiktig underhållsplan (30 år) samt en tioårig prognos för ekonomisk utveckling, vilka båda uppdateras årligen.

Den budget som styrelsen beslutat om för 2022 visade på ett resultat om 798 tkr. Utfallet är 1 299 tkr, vilket är 500 tkr bättre än budgeterat. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade avskrivningar jämfört med budget om 1 463 tkr samt oväntat höga



kostnader för löpande underhåll, som överskrider budget med 638 tkr.

De mindre avskrivningarna beror på att stamprojektet har ansetts avslutat per 30 september istället för 30 juni, vilket antagits i budgeten. Detta har minskat avskrivningarna med 612 tkr. Därutöver har renoveringen av körytor i garaget åter fått skjutas upp ett år samt att en ny garageport ej färdigställts förrän vid årsskiftet, vilket minskat avskrivningar för dessa delar med 875 tkr. För 2023 förväntas avskrivningarna öka till -4 974 tkr då stamrenoveringen och garageporten nu avskrivs för ett helt år samt att renoveringen av körytor beräknas färdigställd till halvårsskiftet.

Löpande underhåll har under året dragit oväntat stora kostnader, -1 298 tkr mot budgeterat -660 tkr. Den största avvikelserna gäller utbyte av takfläktar för 289 tkr. Därutöver har vi haft kostnader för elåtgärder inkl. internet om -251 tkr (budgeterat -50 tkr). Dessa kostnader är hänförliga till avborrade ledningar i samband med stamrenoveringen. Underhåll av radonfläktar har kostat -117 tkr.

Värt att notera är att vi under året haft lägre skador än budgeterat, -87 tkr jämfört med budgeterat -150 tkr.

Bergvärmeanläggningen håller fortsatt ned värmekostnaderna en dryg miljon per år. Minskad kostnad för vatten kan helt förklaras med att hus som stamrenoverats inte haft någon förbrukning under renoveringstiden.

Räntekostnaderna har ökat markant jämfört med föregående år, från -520 tkr till -1 117 tkr. Anledningen är att räntekostnader för stamrenoveringen aktiveras under pågående projektperiod och ingår i avskrivningsunderlaget för projektet. Fr.o.m. färdigställandet (30 september 2022) kostnadsförs istället räntorna. För 2023 är räntekostnaderna budgeterade till -2 645 tkr.

Planerat underhåll uppgår till -385 tkr. Detta avser i huvudsak renovering av cykelrum samt extra insatser gällande utemiljön efter avslutad stamrenovering.

Panncentralens kostnader har beräknats uppgå till c:a 125 tkr för 2022. Kostnaden avser i huvudsak el, värme samt vatten. Under året har föreningen investerat 45,6 Mkr, varav 41,9 Mkr i stamrenoveringsprojektet, vilket nu är slutfört. Projektet beskrivs mer nedan under särskild punkt.

Övriga investeringar har avsett ny garageport 3,6 Mkr samt passersystemet 0,1 Mkr. Passersystemet har ansetts avslutat sista december 2021 och har avskrivits hela året 2022. Total investering är 1,8 Mkr. Mot detta skall ställas att vi erhållit försäkringsersättning med 0,4 Mkr p.g.a. den nyckelstöld som ägde rum under 2021 i en av RBE:s bodar. Försäkringsersättningen har dock inte erhållits förrän i februari 2023 och ingår därför inte i 2022 års resultat.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå under den kommande tioårsperioden. Bl.a. förutser vi behov av översyn och eventuell renovering av yttertak, entrédörrar och loftgångarnas takplattor.

Mot bakgrund av det förändrade omvärldsläget, framförallt de stigande räntekostnaderna men även till en del den höga inflationen, så ser vi behov av att något öka avgiftsuttaget. Avgifterna har höjts fr.o.m. januari 2023 med 3%, och bedöms nu behöva höjas med 2-5% under i vart fall de närmaste två åren. Därefter bör ökningstakten kunna trappas ned, men detta förutsätter förstas att ränteuppgången inte blir alltför långvarig eller att inflationen biter sig fast.

Finansieringen är fördelat mellan lång- och kortfristig upplåning. Som framgår av not 13 skall lån om 55 Mkr omsättas under 2023, där vi kan förvänta oss en väsentligt höjd räntenivå. Nuvarande prognoser från banker och konjunkturinstitut förutser en räntetopp under 2023 och därefter successivt avtagande räntenivå. Vi kan dock inte förvänta oss att komma tillbaka till den låga räntenivå vi har haft de senaste åren. Därför har vi räknat med en fortsatt högre räntenivå även för de lån som omsätts under 2024-2026.

Styrelsen har en finanspolicy, enligt vilken max 20% av föreningens lån skall ha rörlig ränta, 35-45% skall ha en bunden ränta under 1-3 år och 35-45% skall ha en bunden ränta under fyra år eller mer. Per sista december 2021 är fördelningen i tur och ordning 33%, 51% samt 16%. Styrelsen har medvetet valt att vid senaste omsättningar välja ett till två års löptid för att inte binda lång tid på en nivå som vi tror bara är en kortvarig topp över 2023.

Genomsnittlig ränta för föreningens lån är för 2022, om i räntekostnaden inkluderas aktiverad ränta, 0,94 %.

### **Stamreovering**

Den 2020 påbörjade stamreoveringen av föreningens hus har fortsatt under 2021 och in på år 2022. Denna reovering har nu slutförts vid halvårsskiftet, med undantag för vissa efterjusteringar och kompletteringar. Dessa slutfördes under september 2022, och stamreoveringen anses avslutad per sista september. Avskrivning av projektet har gjorts med början den första oktober. Avskrivning sker med 2% per år och beräknad livslängd (användningstid) är således 50 år.

Efter initiala produktionsproblem för husen 29-33 under hösten 2020 så har projektet fortgått betydligt smidigare och fastställda tidplaner har kunnat hållas.

Föreningens ombud gentemot RBE har varit Afry. En arbetsgrupp har utsetts inom styrelsen att handha kontakter med Afry samt att i samråd med dem driva projektet från styrelsens sida. I arbetsgruppen har tidigare ordförande Lars-Erik Görjevik ingått t.o.m. projektets slutförande.

Garantifrågor handläggs fortsatt av arbetsgruppen.

Projektets ursprungliga budget var 120 Mkr inkl. ombudskostnader för Afry. Den totala investeringen uppgår till 122,4 Mkr, men i detta belopp ingår då extra tilläggsbeställningar som föreningen gjort om 1,2 Mkr. Denna extra investering avser nya cykelställ samt extra asfalteringsarbeten, då styrelsen beslutat att i samband med återställningen av utemiljön i föreningen asfaltera om samtliga asfaltsytor och inte bara de delar som påverkats av projektet. Därtill har räntekostnader om totalt 0,7 Mkr och pantbrevskostnader om 1,4 Mkr aktiverats som investering under projektiden. Med budget jämförbart investeringsbelopp är således 119,1 Mkr.

### **Budget för 2023**

Budgeten för verksamhetsåret 2023 visar ett underskott på -906 tkr och förväntas visa underskott de närmaste åren. Detta är något som är väntat och förutsett och föreningen har därför under ett antal år haft relativt stora överskott och byggt upp en ordentlig buffert för att möta dessa svagare år nu direkt efter stamreoveringen. Det är också anledningen till att föreningen inte behövt göra någon drastisk höjning av månadsavgifterna, som skett i många andra föreningar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1995	Omläggning av tak.
2003	Ommålning av balkonger.
2012-2013	Utbyte av hänggrännor och stuprör.
2012-2013	Radonsanering.
2013	Installation av mätare i samtliga lägenheter och införande av individuell debitering av hushållselen.
2013-2014	Renovering och ombyggnad av föreningens garage.
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser.
2016	Utbyte av samtliga fönster i lägenhetshusen och av lägenheternas altan- och balkongdörrar.
2017	Miljöstationen uppförs och tas i bruk och samtliga soprum stängs.
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående och samtliga liggande rörstammar.
2017	Bergvärmeanläggningen installeras som ersätter huvuddelen av fjärrvärmens.
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar.
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor.
2019	Installation av de första laddstationerna i garaget.
2020-2022	Föreningens fastigheter genomgår en fullständig stamrenovering. Samtliga badrum och toaletter renoveras och alla radiatorer byts ut.
2020-2022	Utbyte av samtliga elcentraler.
2021	Ett elektroniskt passersystem installeras. Det hanterar främst skalskyddet och tvättstugorna.
2022	En garageport installeras på garageplan 1.
2022	Radonmätning.

Härutöver har den lokala oljeeldade panncentralen stängts, fjärrvärme och varmvatten levereras sedan dess från kommunens fjärrvärmeanläggning.

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

Årtal	Ändamål
2023	Radonsanering efter radonmätning.
2023	Ventilationskanalrengöring och OVK utförs i alla lägenheter och övriga lokaler.
2023	Renovering av körbanorna i garaget och ny beläggning från plan 6 t.o.m. nedfart till plan 2.
2024	Upprustning av lekplatser och gemensamma uteplatser.
2024	Omplantering av vissa buskar.
2025	Utbyte av yttertakens papp m.m.
2025	Renovering av loftgångarnas ovansidor.
2025-2027	Utbyte av entrédörrar.
2025-2027	Målning av trapphusens väggar och tak.
2026	Målning av balkongräcken.
2027	Tvättning av fasadtegelväggar.
2027	Renovering av en tvättstuga inkl. maskiner.

## Budget för 2023

Budgeten för verksamhetsåret 2023 uppvisar ett underskott på -906 tkr och förväntas visa underskott de närmaste åren. Detta är något som är väntat och förutsett och föreningen har därför under ett antal år haft relativt stora överskott och byggt upp en ordentlig buffert för att möta dessa svagare år nu direkt efter stamreoveringen. Det är också anledningen till att föreningen inte behövt göra någon drastisk höjning av månadsavgifterna, som skett i många andra föreningar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 319 och under året har det tillkommit 38 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 318.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	297	300	273	235
Skuldsättning, kr/kvm	9 004	6 816	4 516	3 043	3 124
Räntekänslighet, %	14	11	7	5	5
Energikostnad, kr/kvm	145	147	136	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	436	400	372	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	674	661	642	623	605
Totala intäkter, kr/kvm	735	725	701	0	0
Nettoomsättning, tkr	14 155	14 046	13 585	13 361	13 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 456	3 276	3 119	2 693	1 553
Soliditet, %	10	12	13	16	12

### Sparande:

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.

### Skuldsättning:

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.

### Räntekänslighet:

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.

### Energikostnad:

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.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 622 300	0	0	1 622 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 296 368	0	457 427	2 753 795
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 918 668</b>	<b>0</b>	<b>457 427</b>	<b>4 376 095</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 212 794	3 276 022	-457 427	13 031 389
Årets resultat, kr	3 276 022	-3 276 022	1 455 916	1 455 916
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 488 816</b>	<b>0</b>	<b>998 489</b>	<b>14 487 305</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 407 484</b>	<b>0</b>	<b>1 455 916</b>	<b>18 863 400</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 292 573 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	13 031 389
Årets resultat, kr	1 455 916
Reservation till underhållsfond, kr	-655 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	299 739
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 132 044</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 132 044</b>

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



## HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 154 689	14 046 041
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 021 683	-7 508 116
Övriga externa kostnader	Not 3	-302 964	-227 639
Planerat underhåll		-299 739	-292 573
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-314 053	-312 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 651 864	-1 920 994
Summa rörelsekostnader		-11 590 304	-10 261 379
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 564 385</b>	<b>3 784 661</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 028	11 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 117 497	-519 875
Summa finansiella poster		-1 108 469	-508 640
<b>Årets resultat</b>		<b>1 455 916</b>	<b>3 276 022</b>

## HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	176 767 907	56 824 909
Inventarier och maskiner	Not 8	1 658 837	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 806 215	82 272 444
		<u>182 232 959</u>	<u>139 097 353</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>182 232 959</u>	<u>139 097 353</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 704	8 383
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 361 820	7 270 038
Övriga fordringar	Not 10	6	36 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	894 596	574 878
		<u>12 278 126</u>	<u>7 890 257</u>
Kassa och bank	Not 12	45 544	39 920
Summa omsättningstillgångar		<u>12 323 670</u>	<u>7 930 177</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>194 556 628</u></b>	<b><u>147 027 530</u></b>

## HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 622 300	1 622 300
Yttre underhållsfond	2 753 795	2 296 368
	4 376 095	3 918 668
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 031 389	10 212 794
Årets resultat	1 455 916	3 276 022
	14 487 305	13 488 816
Summa eget kapital	18 863 400	17 407 484
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 110 045 000	90 000 000
	110 045 000	90 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 56 310 000	36 024 683
Leverantörsskulder	4 823 362	731 167
Skatteskulder	51 809	33 395
Fond för inre underhåll	979 413	971 594
Övriga skulder	Not 15 116 928	100 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 366 716	1 758 816
	65 648 228	39 620 046
Summa skulder	175 693 228	129 620 046
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>194 556 628</b>	<b>147 027 530</b>

**2022** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 455 916	3 276 022
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 651 864	1 920 994
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 107 780</u>	<u>5 197 016</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 086	-27 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 742 865	-8 215 995
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 554 559</u>	<u>-3 046 211</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-44 010 144	-50 334 854
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 777 326	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-45 787 470</u>	<u>-50 334 854</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	40 330 317	42 528 288
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>40 330 317</u>	<u>42 528 288</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 097 406</b>	<b>-10 852 777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 309 958</b>	<b>18 162 735</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 407 364</b>	<b>7 309 958</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter, inventarier och maskiner skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 688 383 kr.



**2022** | ÅRSREDOVISNING**HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 147 779	11 913 348
Individuell mätning el	591 508	659 513
Hyror	1 327 017	1 350 320
Övriga intäkter	170 789	205 264
Bruttoomsättning	<u>14 237 093</u>	<u>14 128 445</u>
Avsatt till inre fond	-82 404	-82 404
	<b>14 154 689</b>	<b>14 046 041</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 286 454	1 238 151
Reparationer	1 226 605	746 006
El	1 806 606	1 972 594
Uppvärmning	774 122	668 598
Vatten	685 294	745 060
Sophämtning	400 257	416 368
Fastighetsförsäkring	284 748	259 616
Kabel-TV och bredband	164 661	135 241
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	489 664	462 604
Förvaltningsarvoden	840 812	793 510
Övriga driftkostnader	62 461	70 369
	<u>8 021 683</u>	<u>7 508 116</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	4 422
Hyror och arrenden	960	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	47 055	15 998
Administrationskostnader	105 521	85 776
Extern revision	22 625	21 750
Konsultkostnader	52 698	25 588
Medlemsavgifter	74 105	74 105
	<u>302 964</u>	<u>227 639</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	241 550	238 000
Revisionsarvode	11 000	11 000
Övriga arvoden	10 500	10 500
Sociala avgifter	51 003	51 933
Övriga personalkostnader	0	625
	<u>314 053</u>	<u>312 058</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 733	10 823
Ränteintäkter skattekonto	6	0
Övriga ränteintäkter	289	413
	<u>9 028</u>	<u>11 236</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 106 331	518 106
Övriga räntekostnader	11 166	1 769
	<u>1 117 497</u>	<u>519 875</u>

## 2022 | ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	77 327 460	77 327 460
Anskaffningsvärde mark	2 964 060	2 964 060
Årets investeringar	122 476 373	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 767 894</b>	<b>80 291 520</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 466 611	-21 545 617
Årets avskrivningar	-2 533 376	-1 920 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 999 987</b>	<b>-23 466 611</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>176 767 907</b>	<b>56 824 909</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	178 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 680 000	3 910 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>370 080 000</b>	<b>303 910 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investeringar	1 777 326	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 777 326</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-118 488	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 488</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 658 837</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	82 272 444	31 937 590
Årets investeringar	45 787 470	50 334 854
Omklassificering till byggnad	-124 253 699	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 806 215</b>	<b>82 272 444</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6	242
Övriga fordringar	0	36 716
	<b>6</b>	<b>36 958</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	672 364	574 878
Upplupna intäkter	222 232	0
	<b>894 596</b>	<b>574 878</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**2022** | ÅRSREDOVISNING**HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
	Nordea	45 544	39 920		
		<b>45 544</b>	<b>39 920</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758220322	0,90%	2026-05-20	26 000 000	0
Nordea	39758265091	0,88%	2024-02-21	16 745 000	340 000
Nordea	39758270737	0,54%	2023-03-01	17 730 000	360 000
Nordea	39758285750	2,31%	2024-04-17	23 880 000	240 000
Nordea	39758293311	2,20%	2023-04-06	18 000 000	360 000
Nordea	39788992544	0,85%	2024-06-19	22 000 000	0
Nordea	39798262530	0,57%	2023-11-15	20 000 000	0
Nordea	39798278925	0,74%	2025-02-19	22 000 000	0
				166 355 000	1 300 000
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 159 855 000
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 110 045 000</b>
					Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.
					<b>Ställda säkerheter</b>
				167 366 000	128 590 500
					Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
				56 310 000	36 024 683
				<b>56 310 000</b>	<b>36 024 683</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
				89 650	98 450
				27 278	1 941
				<b>116 928</b>	<b>100 391</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
				215 188	67 652
				1 193 843	1 177 048
				1 957 685	514 116
				<b>3 366 716</b>	<b>1 758 816</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Håkan Persson

Joel Dahlén

Margaretha Svanborg

Maria Herger

Mikael Svårdh

Per Henrik Bengtsson

Rochdi Belajouza

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Annika Becker  
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna, org.nr. 714800-2780

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Becker  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:06:06



**ROCHDI BELAJOUZA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:28:41



**MARIA HERGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:33:11



**MARGARETHA SVANBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:16:16



**PER HENRIK BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:30:57



**MIKAEL SVÄRDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 05:17:52



**JOEL DAHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:42:19



**ANNIKA BECKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:31:59



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:26:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA BECKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:32:43



**KURT ERIK DAVIDSSON**

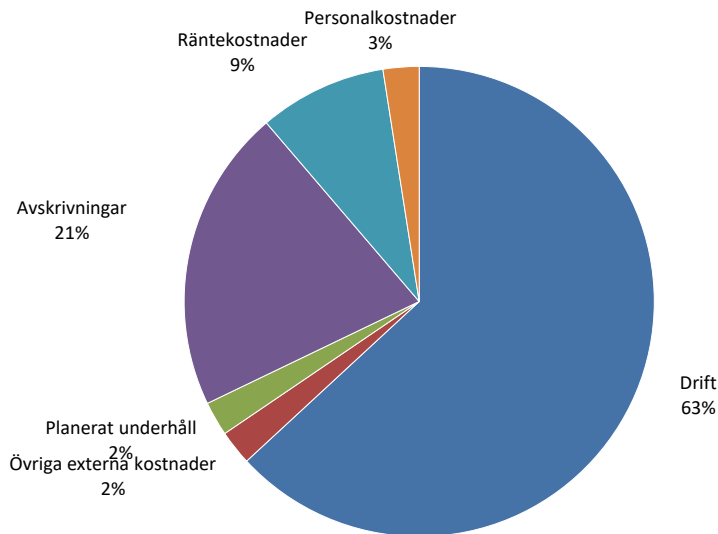
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:27:25

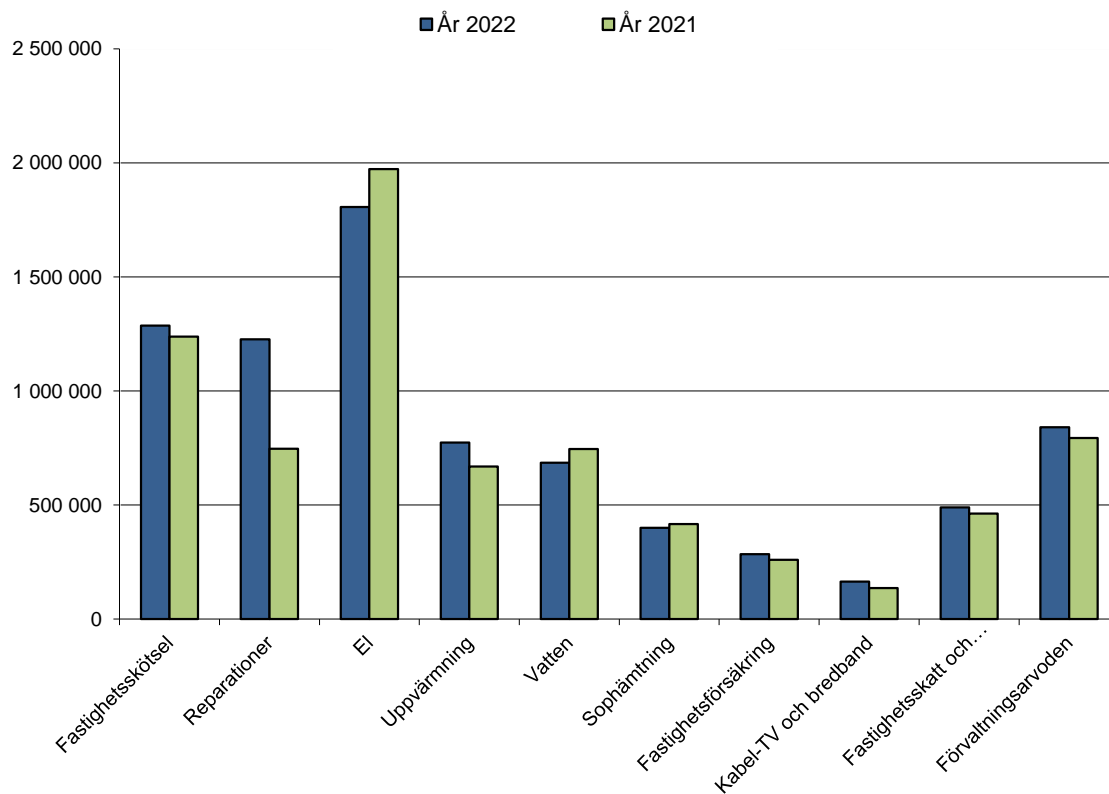


**HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



# 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.