



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Atomen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Atomen

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Atomen kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 16 maj 2023 kl.18:00
Lättare förtäring serveras från kl.17:30

Plats: Marieborgsvägen 12, Sundbyberg

Lokal: Noblaskolan/Skolmatsalen

Med anledning av förändringar i bostadsrättslagen som gäller från årsskiftet, har HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar uppdaterats.

Härmed bjuds HSB brf Atomens medlemmar in till ordinarie föreningsstämma där vi ska ta beslut om att anta nya stadgar i första läsningen.

Handlingar som bifogas kallelsen till den ordinarie föreningsstämman är följande:

- Viktiga nyheter i 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsförening
- HSB normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av samarbetskommitté
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Styrelsens förslag att anta nya stadgar, normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg
25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769635-2546

Styrelsen för HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Org.nr: 769635-2546

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ATOMEN I SUNDBYBERG

Styrelsen för HSB BRF Atomen i Sundbyberg (769635–2546) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 augusti 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen består av 64 bostadsrättslägenheter. Lägenheternas storlek varierar från ett till fyra rum och kök.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Atomen 1.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

På föreningens fastighet finns det:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	4 302
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser		
Garageplatser	33	

Bostadsrättsföreningen är försäkrad hos Folksam.

Stämmor

Extra föreningsstämma genomfördes den 21 februari 2022.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 1 juni 2022.

Styrelse

Från och med den ordinarie föreningsstämman den 7 juni 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Henrik Wahren
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Ledamot	René Lintunen
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Anna Örneilius

HSB Brf Atomen i Sundbyberg (769635-2546)

Den 21 februari 2022 genomfördes en extra föreningsstämma med anledning av val av styrelseledamöter, suppleant, samarbetskommitté och valberedning och styrelsen har därefter haft nedan sammansättning fram till den ordinarie föreningsstämman den 1 juni 2022.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Monika Maric
Sekreterare	René Lintunen
Ledamot	Kabir Qurbanov
Ledamot	Anna Örnehus
Ledamot	Camilla Brännfors
Ledamot	Henrik Wahren
Suppleant	Johanna Hassbring
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Eva Hedenskog

Den 1 juni 2022 genomfördes den ordinarie föreningsstämman och styrelsen sammansättning har därefter sett ut enligt nedan t o m 2022-12-13

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Monika Maric
Sekreterare	René Lintunen
Ledamot	Kabir Qurbanov
Ledamot	Anna Örnehus
Ledamot	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Johanna Hassbring
Suppleant	Rikard Ståhl

Under perioden 2022-12-13 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning

Ordförande (adjungerad)	Roland Gröndal
Vice ordförande	Monika Maric
Sekreterare	René Lintunen
Ledamot	Kabir Qurbanov
Ledamot	Anna Örnehus
Ledamot	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Johanna Hassbring
Suppleant	Rikard Ståhl

Petrus Jansson har från sommaren fram till november varit föräldraledig och i slutet av november 2022 avslutade han sin anställning på HSB Stockholm.

Roland Gröndal har varit adjungerad i styrelsen och fungerat som ordförande i styrelsen.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har fram till extra föreningsstämman den 21 februari 2022 varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Eva Hedenskog och René Lintunen.

Efter den extra föreningsstämman den 21 februari 2022 har firmatecknare varit Petrus Jansson, René Lintunen, Monika Maric och Kabir Qurbanov två i förening.

Från och med den ordinarie föreningsstämman den 1 juni 2022 har firmatecknare varit Camilla Brännfors, René Lintunen, Monica Maric och Kabir Qurbanov två i förening.

Revisorer

Johan Fredin	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Vid den extra föreningsstämman den 21 februari och den ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 utsågs samarbetskommittén till valberedning.

Samarbetskommitté

Vid den extra föreningsstämman den 21 februari 2022 valdes Jennica Broman, Magnus Rissvik och Anders Önerud till att ingå i samarbetskommittén.

Vid den ordinarie föreningsstämman den 1 juni 2022 valdes Edyta Skora, Magnus Rissvik, Jennica Broman och Anders Önerud till att ingå i samarbetskommittén. Magnus Rissvik valdes till sammankallande i samarbetskommittén.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll har genomförts då det är en nyproducerad fastighet med 5-års garantitid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan

Digital underhållsplan för planerat underhåll har upprättats.

Årsavgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut att höja årsavgiften med 10 % från och med den 1 januari 2023. Avgiften höjdes till den procentsatsen på grund av högre räntekostnader och övriga kostnadsökningar som till exempel höjda elpriser och ökad inflation.

Serviceavtal ADP Alldoor Portar AB

Serviceavtal är tecknat med ADP Alldoor Portar AB avseende service av föreningens garageportar.

Avtal AR Lås och Passage AB

Avtal är tecknat med AR Lås och Passage AB avseende service av föreningens dörrautomatiker.

Avtal markskötsel

Avtal är tecknat med HSB Stockholm Utemiljö avseende markskötsel.

Drift- och serviceavtal sopsugsanläggning

Drift- och serviceavtal är tecknat med Envac Scandinavia AB avseende drift och skötsel av föreningens sopsugsanläggning.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 91 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022.

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse skett.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022
Sparande, kr/kvm	243
Skuldsättning, kr/kvm	12 860
Räntekänslighet, %	18%
Energikostnad, kr/kvm	70
Driftskostnad, kr/kvm*	428
Årsavgifter, kr/kvm	707
Totala intäkter, kr/kvm*	871

Övriga nyckeltal	2022
Nettoomsättning i tkr	3 988
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 561
Soliditet %	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Då 2022 är första året som föreningen varit fullt inflyttad och haft en full verksamhet är det endast för detta år som nyckeltalen kan beräknas och presenteras.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokal area. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) inräknas här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 078 000	0	0	4 967	-254 047
Reservering till fond 2022			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2022			0	0	
Balanserat i ny räkning				-254 047	254 047
Årets resultat					-1 561 426
Belopp vid årets slut	192 078 000	0	300 000	-549 079	-1 561 426

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-249 079
Årets resultat	- 1 561 426
Reservering till underhållsfond	- 300 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa till stämmans förfogande	- 2 110 505

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 110 505
-------------------------	-------------

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 987 752	342 753
Övriga rörelseintäkter	Not 2	149 400	0
Summa rörelseintäkter		4 137 152	342 753
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 067 984	-290 063
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 525	-1 867
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 171	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 765 270	-230 439
Summa rörelsekostnader		-4 996 950	-522 369
Rörelseresultat		-859 798	-179 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 932	34 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-708 559	-108 807
Summa finansiella poster		-701 627	-74 430
Årets resultat		-1 561 426	-254 047

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>248 860 291</u>	<u>251 625 561</u>
	248 860 291	251 625 561

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>248 860 791</u>	<u>251 626 061</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0	3 855 728
---	-----------

Avräkningskonto HSB Stockholm

745 387	671 485
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

2 014	0
-------	---

Övriga fordringar

Not 10	2 739 311	56 975 295
--------	-----------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>295 277</u>	<u>154 239</u>
	3 781 989	61 656 748

Kortfristiga placeringar

Not 12	2 000 000	0
--------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>5 781 989</u>	<u>61 656 748</u>
------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>254 642 780</u>	<u>313 282 808</u>
---------------------------	---------------------------

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	195 930 000	192 078 000
Yttre underhållsfond	300 000	0
	<u>196 230 000</u>	<u>192 078 000</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-549 079	4 967
Årets resultat	-1 561 426	-254 047
	<u>-2 110 505</u>	<u>-249 079</u>

Summa eget kapital	<u>194 119 495</u>	<u>191 828 921</u>
--------------------	--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>36 616 400</u>	<u>0</u>
		36 616 400	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 975 800	56 649 751
Leverantörsskulder		144 788	4 150 178
Skatteskulder		247 856	325 096
Övriga skulder	Not 15	3 896 015	59 783 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>642 425</u>	<u>545 863</u>
		23 906 884	121 453 888

Summa skulder		60 523 284	121 453 888
---------------	--	------------	-------------

Summa eget kapital och skulder		<u>254 642 780</u>	<u>313 282 808</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

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 skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ursbäcken Mark 17 AB av Ursbäcken Holding AB som ägde fastigheten Sundbyberg Atomen 1 för 31 963 882 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 31 913 882 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 057 269	306 576
Individuell mätning el	219 572	4
Individuell mätning vatten	160 950	2
Hyror	322 518	0
Bredband	144 202	14 451
Övriga intäkter	83 464	21 780
Bruttoomsättning	<u>3 987 975</u>	<u>342 813</u>
Hysesförluster	-223	-60
	3 987 752	342 753
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Hyeskompensation garage	149 400	0
	<u>149 400</u>	<u>0</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	345 566	50 723
Reparationer	245 312	13 889
El	262 372	47 852
Uppvärmning	321 291	63 757
Vatten	98 496	11 019
Sophämtning	228 021	5 188
Fastighetsförsäkring	72 863	16 622
Kabel-TV och bredband	166 722	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	46 908	0
Förvaltningsarvoden	243 519	40 255
Övriga driftkostnader	36 914	40 758
	<u>2 067 984</u>	<u>290 063</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	57 485	1 867
Extern revision	15 000	0
Medlemsavgifter	15 040	0
	<u>87 525</u>	<u>1 867</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 300	0
Revisionsarvode	4 830	0
Övriga arvoden	4 830	0
Sociala avgifter	18 211	0
	<u>76 171</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	656	3 909
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 014	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 558	30 468
Övriga ränteintäkter	2 704	0
	<u>6 932</u>	<u>34 377</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	609 313	0
Ränta byggnadskreditiv	99 246	108 807
	<u>708 559</u>	<u>108 807</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	200 642 118	0
Anskaffningsvärde mark	51 213 882	51 213 882
Årets investeringar	0	200 642 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 856 000	251 856 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-230 439	0
Årets avskrivningar	-2 765 270	-230 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 995 709	-230 439
Utgående bokfört värde	248 860 291	251 625 561
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 826 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	25 699 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	82 000	0
Summa taxeringsvärde	163 908 000	49 899 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
HSB Bostad Byggnadskreditiv	0	56 649 751
HSB Bostad Skattefordringar	199 596	323 744
HSB Bostad Övriga fordringar	2 984	1 800
Skattekonto	2 536 731	0
	2 739 311	56 975 295
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	171 320	154 239
Upplupna intäkter	123 957	0
	295 277	154 239
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	2 000 000	0

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	46495845	3,08%	2023-02-28	18 642 000	0
SEB	46495853	1,01%	2024-02-28	18 642 000	0
SEB	46495918	1,30%	2025-02-28	18 308 200	333 800
				55 592 200	333 800

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 923 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 616 400**

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 55 926 000 55 926 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 18 975 800 56 649 751
18 975 800 **56 649 751**

Not 15 Övriga skulder

Förvärv av aktier i Ursbäcken Mark 17 AB & överlåtelse av fastigheten	0	51 263 882
Förskott insats	0	0
Fakturerade ej betalda insatser	0	3 852 000
Övriga kortfristiga skulder HSB Bostad	0	4 667 118
Momsskuld	10 040	0
Garagekompensation År 2-10	1 344 600	0
Investeringsmoms HSB Bostad	2 536 375	0
Övriga kortfristiga skulder	5 000	0
	3 896 015	59 783 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 912	0
Förutbetalda hyror och avgifter	322 280	314 349
Övriga upplupna kostnader	300 233	231 514
	642 425	545 863

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

Noter**2022-12-31****2021-12-31****Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anna Örnehus.....
Camilla Brännfors.....
Eva Hedenskog.....
Kabir Qurbanov.....
Monika Maric.....
René Lintunen**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet**.....
Johan Fredin
Av föreningen vald revisor.....
Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA HEDENSKOG

Styrelseledamot

Serienummer: 19760826xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2023-03-30 16:00:21 UTC



CAMILLA BRÄNNFORS

Styrelseledamot

Serienummer: 19680402xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-03-30 17:16:50 UTC



René Sebastian Lintunen

Styrelseledamot

Serienummer: 19701125xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-03-31 05:27:46 UTC



Anna Maria Alexandra Örneelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19731206xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2023-04-03 06:04:32 UTC



Monika Maric

Styrelseordförande

Serienummer: 19951103xxxx

IP: 90.142.xxx.xxx

2023-04-11 18:15:25 UTC



KABIR QURBANOV

Styrelseledamot

Serienummer: 19950310xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-04-12 00:32:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: LE75E-TG02I-YWUCX-YNE5X-FH5CO-ZMMNEX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Nikolaus Fredin

Internrevisor

Serienummer: 19811103xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-04-16 19:48:12 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-16 20:05:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg, org.nr. 769635-2546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg 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 Bostadsrättsförening Atomen i Sundbyberg 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. Revisor 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Fredin
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Nikolaus Fredin

Internrevisor

Serienummer: 19811103xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-04-02 21:18:24 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-15 12:22:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ATOMEN I SUNDBYBERG (769635–2546)

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 augusti 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Projektet

HSB brf Atomen består av 64 bostadsrättslägenheter i två sex våningar höga funktisinspirerade suterränghus med klassiskt putsade fasader och vackra inslag av trä. Precis bakom husen tornar Forskarparken upp sig som en fin grönskande fond. Parken blir en förlängning av den gemensamma innergården, som ligger upphöjd och därmed skyddad från gatan. Till alla lägenheter finns ett tillhörande förråd. Första inflyttning var den 2 november 2021 och den sista ägde rum den 16 december 2021.

Lägenheterna är fördelade på:

- 16 lägenheter med ett rum och kök
- 5 lägenheter med två rum och kök
- 32 lägenheter med tre rum och kök
- 11 lägenheter med fyra rum och kök

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet på bottenvåningen i hörnet av Forskargränd 4 som kan hyras av föreningens medlemmar och som dessutom kan nyttjas av föreningens styrelse och samarbetskommitté. Cykelrum finns på entréplan mellan de båda husen med direkt access från gatan. Barnvagnsrum/rullstolsrum finns på plan 1 i de båda trapphusen. Det finns 35 garageplatser för bil i garaget under husen.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén arrangerade i juni en utomhusträff vid Forskarparkens grillplats, strax bakom våra hus. Där gav styrelsen information, det bjöds på grillkorv och mingel för att lära känna våra nya grannar. Under året har Samarbetskommittén iordningsställt föreningens gästlägenhet som öppnade för uthyrning den 1 februari 2023. Till detta säkerställdes boknings- och debiteringssystem för en smidig hantering. Det har gjorts inköp av sopkvastar för att alla ska kunna hjälp till att hålla rent från grus och annat runt entrédörrar. Skyltar om förbud att rasta hundar på innergården och dess lekplats har också köpts in och satts upp, tyvärr på grund av förekommen anledning. Föreningens hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/atomen> har uppdaterats till en första grundnivå och innehåller aktuell information för oss alla i föreningen, bland annat trivselregler, regler för andrahandsuthyrning, välkomstinformation till nyinflyttade och information för mäklare, samt mycket annat.

Mejlkonton har skapats för såväl gästlägenheten brfatomen.gastlagenhet@gmail.com och samarbetskommittén samarbetskommitten@gmail.com och båda administreras av samarbetskommittén.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor