



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Diskusen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Diskusen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769614-4497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diskusen 1		1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01. Föreningen har även en styrelseförsäkring via AIG.

Antal	Benämning	Total yta m ²
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9776
13	lägenheter (hyresrätt)	1054
48	garageplatser	0
6	MC-platser i garage	0
2	mopedplatser i garage	0
70	p-platser	0
1	föreningslokal	1031
1	övernattningsrum	0
Totalt 252 objekt		11861

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Melker Skoglund	Ordförande	2016-05-31
Kurt Andersson	Ledamot	2021-06-01
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2020-06-10
Kaj Varteva	Ledamot	2022-05-25
Stefan Hjort	Ledamot	2021-06-01
Victoria Skoglund	Ledamot	2017-05-22
Graciela Larrama	Ledamot	2018-05-26
Joaquin Ansoleaga	Ledamot	2018-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Hjort, Kaj Varteva, Graciela Larrama, Joaquin Ansoleaga.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Andersson, Melker Skoglund och Joaquin Ansoleaga.

Revisorer har varit: Gunnel Baluch, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Inga Lill Eriksson Orre (sammankallande), Margareta Mattsson samt Gustaf Nässén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-27. Senaste uppdateringen av UH-planen skedde 2024-03-14, genomsnittligt investeringsbehov ligger på 347 kr/kvm.

Ombyggnad av gårdarna

Under projekt gårdsombyggnad slutfördes ombyggnad av lek- och uteplats i det övre området samtidigt som gårdsombyggnaden på den nedre gården utfördes och besiktigades inför semestrarna 2023.

Projekt Radiatorventiler/injustering värmesystem

För att energioptimera hela området utfördes en ombyggnation och en injustering av värmesystemet. Med det optimeras vattentemperaturen på utgående vatten till radiatorer enligt en bestämd reglerkurva för fastigheten beroende på metrologiska förhållanden och inomhustemperaturer. Temperaturerna i lägenheterna är därmed beräknade att innehålla Folkhälsomyndighetens rekommenderade värden för inomhustemperaturer i lägenheter. I samband med detta monterades

rumsgivare i samtliga lägenheter vilket innebär att avvikelser i temperaturer i enskilda lägenheter kan indikeras och rättas till.

Projekt laddboxar elbilar

Föreningen har under året inte sett någon större ökning av elbilar. Systemet för elbilsladdning sattes i bruk januari 2023, antalet elbilar har inte ökat i den takt som förväntades men de laddare som är i drift används flitigt och har fungerat bra.

Garageportar

Under våren byttes samtliga garageportar. Portarna var slitna och ett antal incidenter av nedfallna portar har inträffat under senare år. Nya portar försågs med fjärrstyrning.

Projekt bostadsnära förpackningsinsamling

Ett nytt lagkrav är att fastighetsägare skall tillhandahålla bostadsnära förpackningsinsamling, kravet har varit att detta skulle införas 2023-01-01, idag har lagstiftarna skjutit på kravet till 2027. Föreningen installerade 2023 miljöstation för förpackningar.

Under året har föreningen anordnat två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Medlemmar har även bjudits in till medlemsmöte för information en gång per termin. Föreningens förtroendevalda har deltagit i utbildningar och aktiviteter anordnade av HSB Södertörn.

Våra gemensamma lokaler som bastu, övernattningsrum och samlingslokal har under året nyttjats flitigt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fasadrenovering
- Vindsisolering
- Takrenovering, byte pannor, vid behov underlag, hängrännor och stuprör
- Injustering av värmesystem, byte av radiatorventiler och termostater samt montering av stamventiler
- Nyanläggning av lek och samvaroplatser
- Nyanläggning av miljöstation för förpackningsinsamling

Årtal	Ändamål
2015–2016	På grund av ett mycket dåligt skick på samtliga fasader utfördes en omfattande fasadrenovering
2018-2019	Komplett takrenovering med byte av samtliga plåt detaljer, hängrännor, stuprör, och taksäkerhet, skadat undertak byttes ut där behov fanns
2017	Vindsisolering, en komplettering med 10 cm lösrull utfördes på samtliga bostadslängor och föreningshuset, total isolerings tjocklek är idag 25–30 cm
2020-2023	Renovering av lekpark, grönytor och samvaroytor, Upprustning av gästparkering inklusive införande av elbilsladdare
2023	Byte av garageportar, är kompletterade med fjärrstyrning. Införande av bostadsnära förpackningsinsamling

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

- Inglasning av balkonger. Entreprenör ombesörjer kostnader för bygglov och avtal med bostadsrättshavare. Inglasningar bekostas av respektive bostadsrättshavare. Avtal upprättas mellan förening och bostadsrättshavare som förnyas vid överlåtelse av bostaden.
- På grund av ett ökat antal läckage på varmvattenledningar kommer en utredning om åtgärdsbehov och eventuella åtgärder på varmvattensystemet att påbörjas
- Byte av altan- och balkongdörrar är en viktig åtgärd eftersom dom är i dåligt skick, detta är en större kostnad som planeras genomföras när budgeten medger det.
- Sly och träd har under senaste åren växt okontrollerat i ytterområdet. Det är inom vissa områden nödvändigt att genomföra en slyröjning och fälla större träd.

Årtal	Ändamål
2024-2025	Byte av altan- och balkongdörrar, många balkong- och altandörrar är i mycket dåligt skick och är i stort behov av att bytas ut Översyn av ytterområden och nödvändig slyröjning
2025-2027	Fasadtvätt/målning av fasader, 10-årsunderhåll - fasaderna börjar på att bli beväxta av alger
2024-2027	En del utrustning i våra tvättstugor kommer att vara i behov av utbyte under en nära framtid, maskiner byts ut efterhand de är utslitna, samtidigt utreds behovet om en eventuell modernisering av tvättstugorna

Vi ser att det ställs allt högre krav från myndigheter inom energi- och miljöområdet.

Föreningen har investerat i energibesparande åtgärder genom optimering av befintligt värmesystem, isolering av vindar, införande av extern ledbelysning, energisåla tvättutrustning när den byts ut, införande av laddstolpar m.m.

Föreningen har gjort en förstudie om möjligheten om att införa solenergi. Detta är idag inte genomförbart i området på grund av elnätets uppbyggnad och stora ombyggnadskostnader.

Den 1 januari 2023 kom en lag om obligatorisk sortering av matavfall, vidare blir det krav på bostadsnära förpackningsinsamling och insamling av miljöfarligt avfall. Lagen kommer att fullt ut träda ikraft den 1 januari 2027. Föreningen har och kommer att genomföra åtgärder för att dessa krav blir uppfyllda, genom det beräknas kostnaden sop- och förpackningsinsamling begränsas samtidigt som målsättningen är att få en bättre boendemiljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	241	259	264	309
Skuldsättning, kr/kvm	4 856	4 487	4 540	4 428	4 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 379	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	228	186	180	165	166
Årsavgifter, kr/kvm	740	707	687	673	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	743	739	731	728
Nettoomsättning, tkr	9 264	8 821	8 760	8 659	8 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	417	1 218	1 036	1 491
Soliditet, %	61	60	59	59	59

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal för år 2023, historiskt är värdet inte 0kr men historik har inte räknats fram. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal för år 2023, historiskt är värdet inte 0kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 233 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 889 535	0	532 530	63 422 065
Upplåtelseavgifter, kr	7 310 851	0	1 007 470	8 318 321
Underhållsfond, kr	9 871 573	0	-269 490	9 602 083
S:a bundet eget kapital, kr	80 071 959	0	1 270 510	81 342 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 090 809	416 550	269 490	3 776 848
Årets resultat, kr	416 550	-416 550	-105 572	-105 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 507 359	0	163 918	3 671 276
S:a eget kapital, kr	83 579 318	0	1 434 428	85 013 745

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 269 490 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	3 507 358
Årets resultat, kr	-105 572
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 671 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 671 276

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 264 029	8 813 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 581	0
Summa Rörelseintäkter		9 317 610	8 813 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 659 136	-5 106 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 176	-313 976
Personalkostnader	Not 6	-259 638	-236 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 355 407	-2 122 224
Summa Rörelsekostnader		-8 589 357	-7 779 398
Rörelseresultat		728 253	1 034 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 243	8 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 068	-626 805
Summa Finansiella poster		-833 825	-618 014
Resultat efter finansiella poster		-105 572	416 550
Resultat före skatt		-105 572	416 550
Årets resultat		-105 572	416 550

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	132 870 943	130 154 245
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	222 438
Summa Materiella anläggningstillgångar		132 870 943	130 376 683

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

132 871 443 **130 377 183**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		56 305	47 989
Övriga kortfristiga fordringar		5 207 418	4 922 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	389 180	385 698
Summa Kortfristiga fordringar		5 652 903	5 356 286

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

6 652 903 **8 356 286**

Summa Tillgångar

139 524 346 **138 733 469**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	71 740 386	70 200 386
Fond för yttre underhåll	9 602 083	9 871 573
Summa Bundet eget kapital	81 342 469	80 071 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 776 848	3 090 809
Årets resultat	-105 572	416 550
Summa Fritt eget kapital	3 671 276	3 507 358

Summa Eget kapital**85 013 745** **83 579 317****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 222 500	45 762 500
Summa Långfristiga skulder		36 222 500	45 762 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 370 000	7 460 000
Leverantörsskulder		658 295	840 471
Skatteskulder		26 370	19 754
Övriga kortfristiga skulder		21 418	26 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 212 018	1 044 663
Summa Kortfristiga skulder		18 288 101	9 391 652

Summa Skulder**54 510 601** **55 154 152****Summa Eget kapital och skulder****139 524 346** **138 733 469**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	728 253	1 034 564
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 355 407	2 122 224
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 355 407	2 122 224
Erhållen ränta	34 785	7 166
Erlagd ränta	-857 291	-622 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 261 153	2 541 839
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-50 230	-230 821
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-24 328	-570 149
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-74 558	-800 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 186 596	1 740 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 849 666	-5 770 974
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 849 666	-5 770 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 540 000	3 595 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-630 000	-630 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	910 000	2 965 000
Årets kassaflöde	-1 753 071	-1 065 106
Likvida medel vid årets början	7 560 253	8 625 358
Likvida medel vid årets slut	5 807 182	7 560 253

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Fram till och med räkenskapsår 2022 har reservering för framtida underhåll baserat på föreningens underhållsplan beslutas av styrelsen. Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende sparande, med syfte att på så sätt visa att medel finns för säkerställande av underhållet av föreningens hus.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 236 192	6 729 401
	Hyror bostäder	1 417 125	1 495 256
	Hyror garage och parkeringsplatser	539 950	525 000
	Hyror förbrukningsbaserad	33 201	0
	Hyror informationsöverföring	8 800	9 625
	Övriga primära intäkter	94 525	110 666
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 329 793	8 869 948
	Avgiftsbortfall	-564	-564
	Hysesbortfall	-65 200	-55 422
	<i>Summa</i>	-65 764	-55 986
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 264 029	8 813 962
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elersättning	53 581	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 581	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-587 341	-544 754
	Snö och halk-bekämpning	-307 252	-177 942
	Reparationer	-341 902	-302 691
	Planerat underhåll	-269 490	-313 978
	Försäringsskador	-236 617	-97 530
	El	-359 462	-218 614
	Uppvärmning	-1 260 449	-1 161 976
	Vatten	-852 155	-821 323
	Sophämtning	-241 760	-228 983
	Fastighetsförsäkring	-234 214	-198 164
	Kabel-TV och bredband	-53 311	-53 147
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 986	-220 306
	Förvaltningsavtalskostnader	-551 901	-596 985
	Övriga driftkostnader	-134 297	-169 991
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 659 136	-5 106 384

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-60 238	-65 516
	Administrationskostnader	-62 678	-51 126
	Extern revision	-14 750	-15 000
	Konsultkostnader	-20 562	-4 726
	Medlemsavgifter	-72 324	-62 280
	Föreningsverksamhet	-83 483	-103 826
	Övriga förvaltningskostnader	-1 140	-11 503
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-315 176	-313 976
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-203 606	-181 216
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-47 032	-37 099
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 638	-236 815
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 950 746	-1 853 216
	Avskrivning på markanläggning	-400 245	-255 629
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 416	-13 379
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 355 407	-2 122 224

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 292 117	107 959 869
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 725 997	27 725 997
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 576 487	2 928 402
	Årets investeringar	5 072 104	6 980 393
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	150 666 705	145 594 661
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 440 416	-13 321 429
	Årets avskrivningar	-2 355 407	-2 118 987
	Återförda avskrivningar	61	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 795 762	-15 440 416
	Utgående redovisat värde	132 870 943	130 154 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 340 000	1 340 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 855 000	1 855 000
	Summa	158 195 000	158 195 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	67 000 000	67 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	409 083	409 083
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	409 083	409 083
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-409 083	-405 845
	Årets avskrivningar	0	-3 238
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-409 083	-409 083
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	222 438	1 431 857
	Årets investeringar	4 849 666	5 770 974
	Omklassificering till byggnad	-5 072 104	-6 980 393
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	222 438

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 083 1 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

388 097 384 073

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

389 180 385 698

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000 3 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 3 000 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,94%	2024-10-11	6 740 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	0,92%	2025-10-24	6 117 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2026-10-23	7 130 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,92%	2028-11-24	6 830 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2025-08-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2024-10-25	9 080 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,2%	2027-09-24	9 740 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2026-09-25	1 955 000	20 000
			52 592 500	630 000

Långfristig del

36 222 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

550 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 820 000

Kortfristig del

16 370 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

630 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 520 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,92%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	711 235	702 933
	Upplupna räntekostnader	55 831	45 054
	Övriga upplupna kostnader	444 952	296 676
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 212 018	1 044 663

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Diskusen i Nynäshamn, org.nr. 769614-4497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Diskusen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Baluch
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MELKER SKOGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 07:48:22



KAJ VARTEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:57:14



MIA WESTERBERG BJÖRNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:24:27



STEFAN HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:58:06



GRACIELA LARRAMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:46:52



VICTORIA SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:33:49



JOAQUIN ANSOLEAGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:11:17



KURT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:59:49



GUNNEL BALUCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:45:21



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:02:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNEL BALUCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:43:02



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:02:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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