



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2780 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöhästen 1	1973-09-06	1900, 1975, 1978 och 2015
Sjöjungfrun 1	1973-09-06	1975
Sjöstjärnan 3	1973-09-06	1975

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
256	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18016
52	lokaler (inkl. förråd)	474
233	garageplatser (inkl. 14 gästplatser)	0
20	p-platser	0
2	Bilplatser (utomhus)	0
72	Däckförråd	0
Totalt 635 objekt		18490

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ole Brink Sørensen	Ordförande
Ola Hagerbo	Ledamot
Maria Herger	Ledamot
Mikael Svärdh	Ledamot
Per Henrik Bengtsson	Ledamot
Cristina Martinas	Ledamot
Joel Dahlén	Ledamot
Jan-Stefan Dahlgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Dahlén.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ole Brink Sørensen, Ola Hagerbo, och Maria Herger.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. På stämman deltog 49 st röstberättigade medlemmar, samt en medlem via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 3 % och höjs med 20 % fr o m 2024-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-12.

Året 2023 har varit ett utmanande år för föreningen. Dels rent ekonomisk till följd av de ändrade omvärldsförhållanden men dels också till följd av de projekt som har genomförts.

Den budget som styrelsen beslutat om för 2023 visade på ett resultat om -905 tkr. Utfallet är -1525 tkr, vilket är 621 tkr sämre än budgeterat. Avvikelsen kan i huvudsak förklaras av bl.a. ökade kostnader för underhåll och energi samt räntekostnader och avskrivningar. Exempelvis har kostnaderna för vattenskador varit något större än vad som var budgeterat.

För att möta det förhöjda kostnadsläge beslutade styrelsen att höja årsavgiften inför 2024 med 20%.

Stamreoveringsprojektet är nu inne i sitt slutskede med besiktning och åtgärdande av upptäckta fel. Besiktning av etapp 2

kommer att ske senare i år. Det har förekommit några fel på ventilationssystemet i vissa lägenheter och dessa är nu på väg att åtgärdas. Därtill en del andra ärenden som också måste åtgärdas. De senaste års renovering av parkeringshuset har också kastat extra kostnader av sig till bland annat installation av en ny oljeavskiljare efter krav från kommunen. Kostnaden för en ny oljeavskiljare var på ca 1 miljon kronor.

Däremot har kostnaden för panncentralen minskat då den inte längre är uppvärmt i samma omfattning vilket har varit ganska kostsamt för föreningen.

Styrelsen fortsätter arbeta utifrån en målsättning om att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Som grund för detta arbetar styrelsen bl.a. med en långsiktig underhållsplan (50 år).

Räntorna och inflationen fortsätter ligga på högre nivåer än vad de har legat på senaste åren. Detta kommer fortsätta påverka föreningens ekonomi under åren framöver. Som det framgår av not 16 skall lån om 82 Mkr omsättas under 2024, där vi kan förvänta oss en väsentligt högre räntenivå. Styrelsen kommer jobba utifrån ett antagande om att räntan på föreningens lån kommer ligga på minst 3,50% och inte förvänta sig lägre räntenivåer. Styrelsen kommer dock fortsätta jobba för att föreningen ska ha så låga räntor på sin lån som det är möjligt genom förhandlingar med bankerna.

Styrelsen har en finanspolicy, enligt vilken max 20% av föreningens lån skall ha rörlig ränta, 35-45% skall ha en bunden ränta under 1-4 år och 35-45% skall ha en bunden ränta under fem år eller mer. Per sista december 2023 är fördelningen 12%, 88% och 0%.

Styrelsen jobbar med att uppdatera finanspolicyns formuleringar om hanteringen av föreningens lån till att bättre kunna minska effekterna av framtida ränteshock som vi har sett under perioden 2022-2023. Detta i syfte att undvika så kraftiga höjningar av årsavgiften på grund av ökade räntekostnader så som vi har tvingats till i 2024. Det finns olika strategier för detta men generellt skall målet vara en bättre spridning av lånen på olika löptider så bara en mindre andel av den samlade skuld måste omsättas under ett år. Föreningen kommer nu också börja amortera på föreningens lån i takt med att de omsätts vilket också kommer påverka årsavgiften.

Genomsnittlig ränta för föreningens lån är per 31/12-23 2,25%.

Stamrenovering

Under 2020 påbörjade stamrenoveringen av föreningens hus är nu inne i sitt slutskede med besiktning och åtgärdande av upptäckta fel. Det har förekommit några fel på ventilationssystemet i vissa lägenheter och dessa är nu på väg att åtgärdas. Därtill en del andra ärenden som också måste åtgärdas.

Budget för 2024

Budgeten för verksamhetsåret 2023 visar ett underskott på -3425 tkr och förväntas visa underskott de närmaste åren. Det sker till följd av den större avskrivning på stamrenoveringsprojektet som nu har aktiverats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	OVK genomfört
2023	Ny beläggning på körbanor i parkeringshuset
2023	Garage, oljeavskiljare
2023	Uppföljande radonmätning
2022	Radonmätning.
2022	En garageport installeras på garageplan 1.
2021	Ett elektroniskt passersystem installeras. Det hanterar främst skalskyddet och tvättstugorna.
2020-2022	Utbyte av samtliga elcentraler i lägenheterna.
2020-2022	Föreningens fastigheter genomgår en fullständig stamreovering. Samtliga badrum och toaletterum renoveras och alla radiatorer byts ut.
2019	Installation av de första laddstationerna i garaget.
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor.
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar.
2017	Bergvärmeanläggningen installeras som ersätter huvuddelen av fjärrvärmens.
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående och samtliga liggande rörstammar.
2017	Miljöstationen uppförs och tas i bruk och samtliga soprum stängs.
2016	Utbyte av samtliga fönster i lägenhetshusen och av lägenheternas altan- och balkongdörrar.
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser.
2013-2014	Renovering och ombyggnad av föreningens garage.
2013	Installation av mätare i samtliga lägenheter och införande av individuell debitering av hushållselen.
2012-2013	Radonsanering.
2012-2013	Utbyte av hängrännor och stuprör.
2003	Ommålning av balkonger.
1995	Omläggning av tak.

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

Årtal	Ändamål
2024	Radonsanering efter uppföljande mätning
2024	Upprustning av lekplatser och gemensamma uteplatser.
2024	Omplantering av vissa buskar.
2025	Utbyte av yttertakens papp m.m.
2025	Renovering av loftgångarnas ovansidor.
2025-2027	Utbyte av entrédörrar.
2025-2027	Målning av trapphusens väggar och tak.
2026	Målning av balkongräcken.
2027	Tvättning av fasadtegelväggar.
2027	Renovering av en tvättstuga inkl. maskiner.
2028	Renovering cirkulationspump
2028	Eftersyn/byte av tvättmaskiner, torktumlare och annan utrustning i tvättstugor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 318 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 319.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	239	297	300	273
Skuldsättning, kr/kvm	9 299	9 004	6 816	4 516	3 043
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 344	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	11	7	5
Energikostnad, kr/kvm	190	145	147	136	0
Årsavgifter, kr/kvm	695	674	661	642	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	735	725	701	0
Nettoomsättning, tkr	14 605	14 155	14 046	13 585	13 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 525	1 456	3 276	3 119	2 693
Soliditet, %	9	10	12	13	16

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

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

per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 622 300	0	0	1 622 300
Underhållsfond, kr	2 753 795	0	355 261	3 109 056
S:a bundet eget kapital, kr	4 376 095	0	355 261	4 731 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 031 389	1 455 916	-355 261	14 132 044
Årets resultat, kr	1 455 916	-1 455 916	-1 525 353	-1 525 353
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 487 305	0	-1 880 614	12 606 691
S:a eget kapital, kr	18 863 400	0	-1 525 353	17 338 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 981 261kr samt ianspråktagande skett med 0 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	14 132 044
Årets resultat, kr	-1 525 353
Reservation till underhållsfond, kr	-3 735 056
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 871 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 871 635

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	14 605 488	14 138 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 052	16 309
Summa Rörelseintäkter		14 963 540	14 154 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 342 637	-8 158 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 501	-465 912
Personalkostnader	Not 6	-233 053	-314 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 573 703	-2 651 864
Summa Rörelsekostnader		-13 574 893	-11 590 304
Rörelseresultat		1 388 647	2 564 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 066	9 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 916 066	-1 117 497
Summa Finansiella poster		-2 914 000	-1 108 469
Resultat efter finansiella poster		-1 525 353	1 455 916
Resultat före skatt		-1 525 353	1 455 916
Årets resultat		-1 525 353	1 455 916

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	183 086 536	176 767 907
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 540 349	1 658 837
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	429 387	3 806 215

Summa Materiella anläggningstillgångar

185 056 272 **182 232 959**

Summa Anläggningstillgångar

185 056 272 **182 232 959**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 129	21 704
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 542 356	11 361 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	584 166	894 596

Summa Kortfristiga fordringar

5 130 651 **12 278 126**

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	0	45 544
----------------	--------	---	--------

Summa Kassa och bank

0 **45 544**

Summa Omsättningstillgångar

5 130 651 **12 323 670**

Summa Tillgångar

190 186 922 **194 556 628**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll	3 109 056	2 753 795
Summa Bundet eget kapital	4 731 356	4 376 095

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 132 044	13 031 389
Årets resultat	-1 525 353	1 455 916
Summa Fritt eget kapital	12 606 691	14 487 305

Summa Eget kapital

17 338 047	18 863 400
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	85 140 000	110 045 000
Summa Långfristiga skulder		85 140 000	110 045 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		83 190 000	56 310 000
Leverantörsskulder		973 854	4 823 362
Skatteskulder		74 341	51 809
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 140 100	1 103 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 330 580	3 359 496
Summa Kortfristiga skulder		87 708 876	65 648 228

Summa Skulder

172 848 876	175 693 228
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

190 186 922	194 556 628
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 388 647	2 564 385
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 573 703	2 651 864
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 573 703	2 651 864
Erhållen ränta	2 066	9 028
Erlagd ränta	-2 736 910	-969 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 227 505	4 255 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	327 991	-296 086
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 998 509	5 595 329
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 670 518	5 299 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 443 012	9 554 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 397 016	-45 787 470
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 397 016	-45 787 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 975 000	40 330 317
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 975 000	40 330 317
Årets kassaflöde	-6 865 028	4 097 406
Likvida medel vid årets början	11 407 364	7 309 958
Likvida medel vid årets slut	4 542 336	11 407 364

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 688 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 516 312	12 147 779
	Hyror lokaler	99 664	104 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 273 663	1 202 213
	IMD EI	631 216	591 508
	Hyror övrigt	40 547	19 404
	Övriga primära intäkter	126 491	155 360
	Summa Bruttoomsättning	14 687 893	14 220 784
	Avsatt till inre fond	-82 404	-82 404
	Summa	-82 404	-82 404
	Summa Nettoomsättning	14 605 489	14 138 380
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	357 050	3 500
	Övriga sekundära intäkter	1 002	12 809
	Summa Övriga rörelseintäkter	358 052	16 309
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 617 578	-1 122 750
	Snö och halk-bekämpning	-205 186	-163 704
	Reparationer	-710 047	-1 139 946
	Planerat underhåll	-5 000	-299 739
	Försäkringskostnader	-297 533	-86 660
	EI	-1 769 274	-1 806 606
	Uppvärmning	-942 123	-774 122
	Vatten	-701 801	-685 294
	Sophämtning	-383 915	-400 257
	Fastighetsförsäkring	-301 501	-289 079
	Kabel-TV och bredband	-163 032	-164 661
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-507 584	-489 664
	Förvaltningsavtalskostnader	-738 064	-735 994
	Summa Driftskostnader	-8 342 637	-8 158 475

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 000	-1 530
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-57 526	-47 055
	Administrationskostnader	-74 580	-147 957
	Extern revision	-24 875	-22 625
	Konsultkostnader	-9 375	-52 698
	Medlemsavgifter	-74 560	-74 105
	Föreningsverksamhet	-31 329	-8 244
	Övriga förvaltningskostnader	-143 256	-111 698
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-425 501	-465 912
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 811	-252 050
	Revisionsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-41 242	-51 003
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 053	-314 053
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	-4 413 927	-2 492 088
	Avskrivning på markanläggning	-41 288	-41 288
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-118 488	-118 488
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 573 703	-2 651 864
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 052	8 733
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14	295
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 066	9 028
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 885 036	-1 106 331
	Övriga räntekostnader	-31 030	-11 166
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 916 066	-1 117 497

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 978 080	76 501 706
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 964 060	2 964 060
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	825 754	825 754
	Årets investeringar	10 778 924	122 476 373
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	213 546 818	202 767 894
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 999 987	-23 466 611
	Årets avskrivningar	-4 455 215	-2 533 376
	Justering	-5 080	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 460 282	-25 999 987
	<i>Utgående redovisat värde</i>	183 086 536	176 767 907
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 680 000	3 680 000
	<i>Summa</i>	370 080 000	370 080 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	170 528 000	169 098 000
	Varav i eget förvar	-1 732 000	-1 732 000
	<i>Summa</i>	168 796 000	167 366 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 777 326	0
	Årets investeringar	0	1 777 326
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 777 326	1 777 326
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-118 488	0
	Årets avskrivningar	-118 488	-118 488
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-236 977	-118 488
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 540 349	1 658 837
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 806 215	82 272 444
	Omklassificering till byggnad	-3 376 828	-78 466 229
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	429 387	3 806 215

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

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	4 542 336	11 361 820
---------------------	-----------	------------

Övriga fordringar	20	6
-------------------	----	---

<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 542 356	11 361 826
--------------------------------	------------------	-------------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	584 166	894 596
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	584 166	894 596
---	----------------	----------------

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

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Nordea Specialkonto, avslutat 2023-05-19	0	45 544
--	---	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	0	45 544
-----------------------------	----------	---------------

Not 16	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>
Nordea	0,74%	2025-02-19	22 000 000	0
Nordea	0,85%	2024-06-19	22 000 000	0
Nordea	4,57%	2024-10-07	17 910 000	0
Nordea	4,68%	2024-10-18	2 400 000	0
Nordea	4,32%	2025-02-19	17 640 000	0
Nordea	2,31%	2024-04-17	23 820 000	0
Nordea	0,88%	2024-02-21	16 660 000	0
Nordea	0,9%	2026-05-20	26 000 000	0
SBAB	4,08%	2027-11-17	19 900 000	400 000
			168 330 000	400 000

Långfristig del	85 140 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	82 790 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	83 190 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	104 908	89 650
	Momsskuld	15 065	27 278
	Inre fond	1 005 892	979 413
	Övriga kortfristiga skulder	14 235	7 220
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 140 100	1 103 561

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 382 130	1 186 623
	Upplupna räntekostnader	394 344	215 188
	Övriga upplupna kostnader	554 106	1 957 685
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 330 580	3 359 496

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sollentuna

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Becker
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

OLE BRINK SØRENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:43:36



CRISTINA MARTINAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:13:32



MARIA HERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 20:00:14



PER HENRIK BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:53:20



MIKAEL SVÄRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:26:28



OLA HAGERBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:37:39



JOEL DAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:13:48



STEFAN DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:09:56



ANNIKA BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:32:41



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:59:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNIKA BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:38:42



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 16:00:20



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.